SCHLESISCHES HEIM

Hrsgeb.: Dr. Immenkötter-Oppeln u. Regbmstr. Treuge-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch. Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Baugenossenschaften

Jahrgang 11 November 1930 Heft 11

DER VORANSCHLAG ÜBER DIE GESAMTBAUKOSTEN BEI WOHNUNGSBAUTEN

Von Regierungsbaumeister BÖTTNER, Oppeln.

Die voraussichtlichen und die tatsächlichen Gesamtbaukosten eines Bauvorhabens werden von den Behörden und den öffentlichen Körperschaften nicht immer in der angegebenen Höhe anerkannt, wie es dem Bauherrn unter Berücksichtigung kaufmännischer Gesichtspunkte erwünscht ist. Oft ist die Beseitigung recht erheblicher Meinungsverschiedenheiten notwendig, und vielfach bedarf es langwieriger Verhandlungen und umfangreichen Schriftwechsels, um zu einer Einigung zu gelangen. Ist das Bauvorhaben bereits durchgeführt, so kann im äußersten Falle die Vorlegung der gesamten Rechnungen zum Ziele führen. Aber selbst auch dieser Maßnahme kann der Erfolg versagt bleiben, wenn die Auffassung vertreten wird, daß, insbesondere bei der Beurteilung der Sicherstellung der Hauszinssteuermittel, die Bauzinsen, der Kursverlust oder das Damno und selbst die Vergütung für den Architekten nicht berücksichtigt werden dürfen.

Ist die Durchführung des Bauvorhabens erst in Aussicht genommen, so kann allein nur der Kostenvoranschlag zum Gegenstand des Meinungsaustausches gemacht werden, und es ist dann die Aufgabe des Bauherrn oder seines Treuhänders, auf Grund gemachter Erfahrungen und bestehender Materialpreise und Lohntarife die einzelnen Kostenbeträge und ihre Einheitssätze glaubhaft nachzuweisen.

Die Gründe, weshalb die angegebenen Gesamtbaukosten von den überwachenden Stellen gern in Zweifel gesetzt werden, erklären sich aus den herrschenden Interessengegensätzen, die in erster Linie in der Verantwortung der Sicherstellung der öffentlichen Mittel bedingt liegen. Die Stadt- und Landkreise, die in der Regel im Auftrage der Regierung für die bestimmungsmäßige Verwendung und Sicherung der Hauszinssteuermittel Sorge zu tragen haben, werden aus leicht erklärlichen Gründen bestrebt sein, möglichst jedem Wagnis aus dem Wege zu gehen. Bei der Prüfung der Gesamtbaukosten und der Sicherstellung der Hauszinssteuermittel wird ihnen stets die Frage vorschweben, inwieweit im Falle einer Zwangsversteigerung für sie die Gefahr besteht, durch Ausbietung der Hauszinssteuerhypotheken das Haus erwerben zu müssen. Ein Schutz gegen diese Gefahr wird einmal darin gefunden werden können, daß von vornherein die Gesamtbaukosten in einem geringeren Umfange anerkannt werden, als sie tatsächlich buchmäßig entstanden sind oder aber, daß der sonst übliche Satz von 10 % Eigenkapital auf 20 % und noch höher vorgeschrieben wird. Stellen solche bisher vereinzelt dastehende Maßnahmen die Regel dar, dann dürfte von einer Unterstützung minderbemittelter Kreise, insbesondere von Baugenossenschaften, nicht mehr gesprochen werden können, und der Genossenschaftsbewegung würde jede Aussicht auf weitere Entwicklung genommen sein.

Die Behörden, welche Arbeitgeberhypotheken gewähren, nehmen die Gesamtbaukosten weniger wegen der Sicherstellung unter die Lupe, weil diesen regelmäßig die Hauszinssteuermittel im Range nachfolgen, sondern hier liegt es den

Behörden als Arbeitgeber in erster Linie daran, im Interesse ihrer Beamten einwandfreie Grundlagen für die Ermittlung der Mieten zu erlangen. Auch die Mieter selbst nehmen sehr oft zu den Fragen der Anerkennung der Gesamtbaukosten in ausgiebigem Maße Stellung, und der Bauherr wird in der Regel von ihnen die Meinung hören, daß die Gesamtbaukosten viel zu hoch seien. Allein aus der Tatsache, daß die Mieten einen zu hohen Teil des Einkommens in Anspruch nehmen, wird einfach die Folgerung gezogen, daß die Baukosten schuld daran sind. Hierbei wird vollständig übersehen, daß für die Miete nicht einseitig die Baukosten als preisbildende Faktoren angesehen werden können, sondern daß vor allen Dingen die Hypothekenzinsen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Mögen die geldlichen Schwierigkeiten, in die verschiedene Bauherren, insbesondere auch Baugenossenschaften, in den letzten Jahren geraten sind, zu einem großen Teil aus der allgemeinen wirtschaftlichen Notlage zu erklären sein, zu einem nicht unerheblichen Teil dürfte aber die Ursache darin zu suchen sein, daß nicht vor Baubeginn die voraussichtlichen Gesamtbaukosten in einem Voranschlag klar erfaßt worden sind, und daß die Frage der Tragbarkeit der Miete nicht mit der nötigen Sorgfalt geprüft worden ist.

Wenn allerdings in den früheren Jahren die veranschlagten Kosten infolge Preisschwankungen vielfach über den Haufen geworfen wurden, und auch infolge der gebotenen Eile manche Feststellungen unterbleiben mußten, so besteht doch bei den immer mehr und mehr zur Ordnung führenden Verhältnissen die Möglichkeit, mit ziemlicher Genauigkeit die Gesamtbaukosten im voraus anzugeben. Die Folge davon ist, daß, soweit es sich um die Bewilligung von Hauszinssteuermitteln oder um Arbeitgeberhypotheken handelt, die geldgebenden Stellen immer mehr und mehr den Bauherrn vorher auf die Innehaltung der im Voranschlag angegebenen Gesamtbaukosten festlegen. Es werden vor allem bindende Abmachungen über die Miethöhe getroffen und außerdem werden Sicherheitsgrenzen gezogen, bis zu denen die gewährten Hypotheken reichen dürfen. Mit um so größerer Sorgfalt ist deshalb von dem Bauherrn auf das genaueste zu prüfen, ob im Voranschlag die Gesamtbaukosten im vollen Umfange erfaßt sind. Ist dies nicht der Fall, so ist einerseits mit Mietverlusten zu rechnen und andererseits mit der Aufbringung größerer Summen Eigenkapitals, als ursprünglich vorgesehen waren, was über kurz oder lang zu unvermeidlichen Zusammenbrüchen führen muß.

Bei der Festlegung der Gesamtbaukosten sind zweckmäßigerweise zu unterscheiden:

A. Geländekosten,

B. Straßenbaukosten,

C. Gebäudekosten.

Bei Aufstellung der Grundstückskosten wird zunächst das Nettoland in Betracht zu ziehen sein, jenes Land, welches die zukünftige Bauparzelle bilden soll. Um Vergleichsmöglichkeiten zu haben, ist die Berechnung nach dem Einheitssatz je Quadratmeter Bauland zu wählen. Da bei der Bezuschussung von Wohnungsbauten mit öffentlichen Mitteln jede Spekulation ausschalten muß, kann nur der Preis in Ansatz gebracht werden, der dem Kaufvertrag zugrunde liegt. Indessen ist darauf Bedacht zu nehmen, daß alle weiteren Kosten, die mit dem Grundstückserwerb unmittelbar im Zusammenhange stehen, aufgerechnet werden. Hierzu gehören die tatsächlich entstandenen Gerichts- und Notariatskosten, die mit dem Kaufabschluß und mit der Auflassung verbunden sind. Ferner ist der für Grunderwerbssteuer gezahlte Betrag zu berücksichtigen und gegebenenfalls auch noch weitere bis zur bezugsfertigen Herstellung der Wohnungen zu zahlende Steuern. Bis zu dem gleichen Zeitpunkt sind auch je nach Lage der Verhältnisse Zinsen aufzunehmen, die während des Brachliegens des Geländes aufgelaufen sind. Weiter gehören zu den Geländekosten auch die mit der Vermessung des Grundstückes verbundenen Ausgaben und schließlich werden auch gezahlte Pachtentschädigungen aufzurechnen sein. Liegt das Gelände außerhalb des bebauten Ortsgebietes, so muß beachtet werden, daß die Ansiedlungsgenehmigung unter Umständen nur unter der Bedingung erteilt wird, daß sowohl für den Kirchenbau als auch für den Schulbau angemessene Beiträge gezahlt werden.

Die mit der Prüfung betrauten Stellen suchen sich gegen eine allzu reichliche Bemessung derartiger Zuschläge zu dem Nettopreis des Geländes zu schützen und setzen von vornherein bestimmte Höchstgrenzen fest. So werden für Kaufspesen, Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer bei den Anträgen auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken vielfach nur 12 % der Nettokosten des Baulandes zugelassen.

Im allgemeinen wird man damit rechnen müssen, daß die Grundstückskosten mit ihren Zuschlägen in Normalfällen etwa 4 bis 6 % der Gesamtbaukosten ausmachen.

Die Frage, welcher Einheitspreis der Grund-

stückskosten als angemessen zu bezeichnen ist, läßt sich nur mit gewissem Vorbehalt beantworten, da die jeweilige Verkehrslage den Preis stark beeinflußt.

Bei nur eingeschossiger Bauweise werden die Preise schwanken von 0,50 bis 2 RM, bei zweigeschossiger von 2 bis 5 RM, bei dreigeschossiger von 5 bis 8 RM und bei viergeschossiger von 8 bis 12 RM. Bei ungünstiger Beschaffenheit des Baugrundes wird der Preis entsprechend der Mehrkosten für Gründungen geringer anzunehmen sein.

In enger Verbindung mit den Grundstückskosten stehen die Kosten für den Ausbau der Straße. Über die Bedeutung dieser Kosten dürfte in den letzten Jahren jeder Bauherr Gelegenheit gehabt haben, sich genügend Klarheit zu schaffen. Besonders bei den Baugenossenschaften hat in den ersten Jahren ihrer Bautätigkeit nach dem Kriege der gute Glaube vorgeherrscht, daß der Straßenbau eine Angelegenheit der Gemeinde sei, und daß ihnen hierfür unmöglich Kosten abverlangt werden könnten. Es ist sehr zu bedauern, daß die Gemeinden nicht schon bei der Erteilung der Baugenehmigung in genügender Weise darauf hinweisen, welche Lasten an Straßenbaukosten mit einem geplanten Hausbau verbunden sind. Fast läßt die von den Gemeinden nach dieser Richtung geübte Zurückhaltung die Vermutung aufkommen, daß mit einer gewissen Absicht an dem zukünftigen Straßenbau nicht gerührt wird, um nicht jede Baulust von vornherein im Keime zu ersticken. Zum Teil werden sich die Baugenossenschaften allerdings auch auf den Erfolg verlassen haben jener wiederholt ergangenen ministeriellen Richtlinien über die Förderung des Wohnungsbaues, worin den Gemeinden nahegelegt wird, den Baugenossenschaften die Straßenbaukosten zu ermäßigen, zu stunden oder zu erlassen. Hie und da wird auch von den Gemeinden ein Entgegenkommen gezeigt, im allgemeinen werden aber die Richtlinien nach dieser Richtung wenig beachtet, was bei der finanziellen Notlage, in welcher sich die Gemeinden vielfach befinden, nicht unverständlich erscheint.

Der ganze Fragenkomplex über Straßenbaukosten soll hier nicht aufgerollt werden, sondern es soll nur auf die Bedeutung hingewiesen werden, die diese Kosten bei der Aufstellung des Bauvoranschlages haben.

Von allen Stellen, die über das Maß der Straßenbreite und über die Art der Ausführung zu beschließen haben, muß als Hauptziel erstrebt werden, daß die Auswirkungen der Straßenbaukosten, d. h. die Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals, nicht zu einer Überschreitung der Grenze tragbarer Mietssätze führen. Bei offener zweigeschossiger Bauweise wird für eine Wohnstraße eine Breite von etwa 8 m in den meisten Fällen genügen, wobei 5 m auf die Fahrbahn und je 1,50 m auf die beiden Bürgersteige entfallen. Bei breiten Verkehrsstraßen muß in weit größerem Maße als bisher die Allgemeinheit zu den Straßenbaukosten herangezogen werden, denn ihr fallen zweifellos ganz erhebliche Vorteile zu.

Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten eines Straßenausbaues müssen unterschieden werden:

1. die Kosten für das Straßengelände einschließlich Straßenfreilegung und die Kosten für die Errichtung der Fahrbahn und des Bürgersteiges,
2. die Kosten für die Versorgungsleitungen.

Die ersteren Kosten sind von verschiedenen Faktoren abhängig und werden je nach der Art der Ausführung und Lage der Grundstücke etwa 10 RM bis 20 RM je Quadratmeter Straßenfläche betragen. Nimmt man den Durchschnittssatz von 15 RM an, so würden bei einer 8 m breiten Wohnstraße auf 1 m Anliegerlänge 60 RM $\frac{(8 \times 15)}{2}$ entfallen. Wird ferner angenommen, daß das Baugrundstück 12 m breit und 30 m tief ist und je Quadratmeter 3 RM kostet, so würden sich die Kosten für das baureife Grundstück auf 1080 RM + (12 × 60) = 1800 RM errechnen. Der Preis des Nettolandes erhöht sich demnach um 66 %. Rechnet man noch die Kosten für die Kanalleitung mit etwa 25 RM je laufendes Meter Anliegerlänge hinzu, so würde die Verteuerung gegenüber dem Nettoland etwa 100 % betragen. In diesem Falle verdoppelt sich demnach durch die Aufschließung des Baulandes zu einem baureifen Grundstück der Preis der eigentlichen Bauparzelle.

Welche Auswirkung haben nun die Straßenbaukosten einschließlich Kosten für die Verlegung der Kanalleitung auf die Miete?

Auf einem 12 m breiten Grundstück lassen sich bei einer Haustiefe von 9,50 m in jedem Geschoß 2 Wohnungen von je 45 qm Wohnfläche herstellen. Wird angenommen, daß das Grundstück nur zweigeschossig bebaut werden darf, so würden sich in diesem Haus 4 Wohnungen unterbringen lassen und auf eine Wohnung würden rund 250 RM Straßenbaukosten entfallen. Bei einer 7½ % igen Verzinsung und 1 % igen Tilgung des Anlagekapitals ist von der Monatsmiete demnach 1,76 RM auf den Straßenausbau

zurückzuführen. Da die Miete einer solchen Wohnung monatlich etwa 30 RM bis 35 RM betragen dürfte, so fällt der Anteil für den Straßenausbau nicht in so erheblichem Maße ins Gewicht. Es gibt aber genügend Fälle, bei denen infolge der Breite der Straße und der Art des Ausbaues 250 RM je laufendes Meter und mehr gefordert werden. Solche Einheitssätze gefährden die rentierliche Gestaltung der Wohnungswirtschaft naturgemäß in hohem Maße, und wenn eine Gemeinde nicht den Steuersäckel der Allgemeinheit heranzuziehen vermag, so kann nur bei intensiver Ausnutzung des Bodens ein Ausgleich gefunden werden.

Von den Kosten der Versorgungsleitungen sind bisher nur die Kanalisationskosten berücksichtigt worden. Es kommen ferner hinzu die Kosten für die Hauptleitungsstränge zu der Gas-, Wasser- und elektrischen Lichtversorgung. In der Vorkriegszeit wurden in der Regel den Bauherren für die Heranführung der Hauptleitung, soweit sie gemeindeseitig erfolgte, keine besonderen Kosten berechnet, da die Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals in dem Einheitspreis für die Entnahme von Gas, Wasser und elektrischem Strom mitenthalten waren. In der Inflationszeit mußte jedoch dieses Verfahren zwangsläufig ausschalten, und auch jetzt hält man bei den hohen Zinssätzen zum großen Teil noch fest daran, die Anlieger anteilmäßig zu der Anlage der Hauptstränge heranzuziehen.

Es kann nicht dringend genug gewarnt werden, die Kosten des Straßenausbaues und der Versorgungsleitungen als bedeutungslos anzusehen, denn die Praxis zeigt, daß gerade diese Kosten die Bauherren oftmals in recht bedrängnisvolle Lagen bringen können.

Die Grundstückskosten mit den Straßenbaukosten — den sogenannten Aufschließungskosten oder Anliegerbeiträgen — werden in der Regel 8 bis 12 % der Gesamtbaukostensumme ausmachen.

Bei der Verteilung der Hauszinssteuermittel wird der Angemessenheit gerade dieses Prozentsatzes immer mehr und mehr Beachtung beigemessen. Geht der Prozentsatz über ein gewisses Maß hinaus, dann ist das Grundstück nicht geeignet zur Errichtung von Wohnungen allein, sondern es muß durch Anordnung von Geschäftsräumen und Büroräumen ein wirtschaftlicher Ausgleich gesucht werden. Bei dem diesjährigen Arbeitsbeschaffungs-Programm, welches mit Reichsmitteln durchgeführt wird, ist ausdrücklich zur Bedingung gestellt worden, daß die Grundstückskosten und Aufschließungskosten nicht mehr als 10 % der Gesamtherstellungskosten ausmachen dürfen. Die Bestimmung ist nicht immer leicht zu erfüllen gewesen und die Gemeinden haben sich in verschiedenen Fällen gezwungen gesehen, die Straßenbaukosten nicht unerheblich herabzusetzen.

Den Hauptteil der Gesamtbaukosten bilden die Gebäudekosten, die zur Erlangung einwandfreier Vergleichszahlen zweckmäßigerweise wie folgt zergliedert werden:

1. Reine Baukosten,
2. Kosten für Nebenanlagen,
3. Nebenkosten.

Unter den sogenannten reinen Baukosten sind die Kosten des gesamten Baukörpers zu verstehen, die in der Regel nach Einheitssätzen des umbauten Raumes veranschlagt werden. Leider treten in der Berechnung des umbauten Raumes recht erhebliche Meinungsverschiedenheiten auf. Eindeutig liegt nur fest, daß bei vollkommener Unterkellerung und bei nicht ausgebautem Dach von Oberkante Kellerfußboden bis Oberkante Dachgeschoßfußboden gerechnet wird. Als Grundfläche dienen die Ausmaße des Erdgeschoßgrundrisses. Die Einheitlichkeit der Berechnungsmethode fehlt jedoch für den nicht unterkellerten Teil eines Hauses, für den ausgebauten Teil eines Dachgeschosses mit oder ohne Drempel und für das Dach mit flacher oder steiler Neigung. Die Reichshochbaunormung beschäftigt sich schon seit geraumer Zeit mit diesen Fragen und versucht allgemein gültige Richtlinien aufzustellen. Hoffentlich wird die einheitliche Lösung bald gefunden werden, denn der augenblickliche Zustand führt fortwährend zu zeitraubenden Nachprüfungen und Auseinandersetzungen, und es ist deshalb nicht verwunderlich, daß bei den gegenwärtigen verschiedenartigen Berechnungsmethoden allen Zahlen des umbauten Raumes ein gewisses Mißtrauen entgegengebracht wird.

Die Höhe des Einheitspreises richtet sich naturgemäß nach der Lage und Ausstattung des Gebäudes, der Güte des Materials und den Arbeitslöhnen. Auf dem Lande wird bei einfachster Ausführung ein Preis von etwa 18 bis 20 RM angemessen sein. In kleineren Gemeinden wird mit einem Preis bis 23 RM gerechnet werden müssen und bei größeren Städten mit einem Preis bis etwa 26 RM. Bei reicher Ausstattung werden sich die Einheitssätze noch um etwa 1 bis 2 RM erhöhen. Hierbei wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Kosten für Nebenanlagen und Nebenkosten in diesen Preisen nicht enthalten sind. Für Vergleichs-

zwecke in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit eines Grundrisses ist es interessant festzustellen, wie hoch sich die reinen Baukosten auf 1 qm Wohnfläche auswirken. Im allgemeinen wird man annehmen können, daß auf 1 qm Wohnfläche von den reinen Baukosten zurzeit etwa 140 bis 150 RM entfallen.
In diesem Zusammenhange soll noch kurz die Berechnung nach dem Bauindex gestreift werden. Die Bauindexziffern sind zweifellos von beachtlichem Wert für die Beurteilung der Konjunkturentwicklung. Jedoch werden sie von dem Fachmann, der im praktischen Leben steht, so gut wie gar nicht angewendet. Dieser stützt sich vielmehr auf seine tagtäglich gesammelten Erfahrungen, und so nehmen eigentlich nur die älteren und nicht in der Praxis stehenden Bausachverständigen ihre Zuflucht zu den Bauindexziffern. Die von dem statistischen Reichsamt ermittelten Ziffern werden schon seit längerer Zeit von verschiedenen Seiten als reformbedürftig bezeichnet und nach einer von dem gleichen Amte kürzlich herausgegebenen Denkschrift besteht auch die Absicht, die Ziffern auf einer neuen Basis aufzubauen.
Eine weitere Kostengruppe stellen die Kosten für Nebenanlagen dar, worunter die Kosten für sämtliche Anschlußleitungen gehören, und zwar für die Strecke vom Wohngebäude bis zur Hauptleitung. Ferner zählen hierzu die Kosten für die Einfriedigung, für die Hofbefestigung, für Müllkästen, für besondere Erdbewegungen, für Grünanlagen und für etwa notwendig werdende Dränageanlagen. Die Kosten sind je nach Lage der Verhältnisse sehr verschieden und werden in normalen Fällen zwischen 2 bis 5 % der reinen Baukosten schwanken. Bei freistehenden Häusern auf Eckgrundstücken wird sich der Prozentsatz infolge des größeren Umfanges der Einfriedigung nicht unwesentlich erhöhen.
Die letzte Teilgruppe der Gebäudekosten bilden die Nebenkosten, von denen im einzelnen zu unterscheiden sind:

1. Baupolizeigebühren, Schätzungsgebühren, Versicherungsprämien usw.,
2. Betreuungsgebühren,
3. Bauzinsen,
4. Geldbeschaffungsunkosten.

Für Baupolizeigebühren, Schätzungsgebühren usw. wird im Voranschlag ein Betrag genügen, der etwa ½ % der reinen Baukosten entspricht.
Die Betreuungsgebühren stellen im allgemeinen das Entgelt dar für alle mit technischen Ausführungen verbundenen Leistungen und für alle Mühewaltungen bei der finanziellen und grundbuchlichen Bearbeitung. Für die rein technische Betreuung, worunter die Entwurfsbearbeitung, die Ausfertigung des Kostenvoranschlages, die Ausschreibungen, die Abschlüsse der Verträge, die Bauleitung und die Abrechnung gehören, wird ein Betrag von etwa 3 % der Gebäudekosten ausschließlich Nebenkosten den Durchschnittssatz treffen. Für die Bearbeitung in finanzieller und grundbuchlicher Hinsicht werden die Selbstkosten mit etwa 1½ % gedeckt werden können.
Die auf Baukosten zu übernehmenden Bauzinsen werden je nach dem Fließen der öffentlichen Mittel und der Höhe des Zwischenkredites verschieden hoch sein. Es wird sich aber empfehlen für Bauten, die während der Wintermonate stilliegen, etwa 3 bis 3½ % der Gebäudekosten ausschließlich Nebenkosten für Bauzinsen vorzusehen, bei durchlaufender Ausführung etwa 2 bis 3 %.
Schließlich sind bei der Aufstellung der Gesamtbaukosten die Geldbeschaffungsunkosten, das Damno, zu berücksichtigen, das der Bauherr bei Aufnahme einer Pfandbriefhypothek in Kauf nehmen muß. Bei Sparkassenhypotheken werden die Unkosten in der Regel etwa 2 % des Nennwertes betragen, während sie sich bei den Pfandbriefhypotheken nach dem jeweiligen Kurs verschieden hoch errechnen und zurzeit teilweise 8 % des Darlehnsbetrages ausmachen.
Faßt man die Nebenkosten zusammen und vergleicht diese mit den Gesamtbaukosten, so wird man in der Regel feststellen, daß diese bis an 10 % der gesamten Baukosten heranreichen, mitunter sogar 10 % überschreiten.
Nach den vorstehenden Ausführungen wird im allgemeinen damit zu rechnen sein, daß bei einem Wohngebäude
10 % auf Grundstücks- und Aufschließungskosten,
80 % auf die eigentlichen Baukosten und
10 % auf die Nebenkosten
entfallen.
Aus diesen Darlegungen dürfte klar hervorgehen, daß außer den zwei Hauptfaktoren — Grundstückskaufpreis und eigentlichen Baukosten — weitere Kosten heranwachsen, an die oftmals bei der ersten Begeisterung für einen Hausbau nicht gedacht wird. Wenn die Bauherren, insbesondere die Baugenossenschaften, sich vor Baubeginn über die voraussichtlichen Kosten genau Rechenschaft ablegen würden, so dürften sie künftighin nicht so sehr um ihre Existenz zu kämpfen haben, wie es gegenwärtig leider vielfach der Fall ist.

AKTUELLE WIRTSCHAFTS- UND RECHTSFRAGEN IM GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINSWESEN

Von Dr. WILHELM VOIGT, Berlin.

Um in der augenblicklichen Zeit einer noch unübersichtlichen Wirtschaftskrise ein einigermaßen klares Bild von der Lage unseres gemeinnützigen Bauvereinswesens geben zu können, ist es nötig, über die engere Tätigkeit unserer Organisationsarbeit hinausgehend auch einen kurzen Blick auf die Wirtschaftslage zu werfen, soweit sie mit dem Bauwesen zusammenhängt. Aus diesem Komplex ragt im Augenblick als wichtigstes Problem die Krise des Geld- und Kreditmarktes heraus.

Man war seit dem Frühjahr des Jahres gewöhnt, infolge einer starken Flüssigkeit des Geldmarktes das Pfandbriefgeschäft ständig wachsen zu sehen, weil im Gegensatz zu der übrigen Depression das Kapital hier wieder eine günstige Anlagemöglichkeit des Geldes sah. Die Folge davon war, daß die Wohnungsbaufinanzierung schnelle Fortschritte machte, die teuren Zwischenkredite abgelöst werden konnten, so daß die Restfinanzierung aus dem vorigen Jahre — ca. 104 000 unvollendete Wohnungen — der sogenannte Überhang, allmählich abbröckelte und durch endgültige Finanzierung ersetzt wurde.

Von Kennern der Wirtschaft wurde aber bereits im Sommer d. Js. des öfteren vor zu großen Hoffnungen gewarnt, man wies darauf hin, daß der Überfluß auf dem Geldmarkt sich größtenteils auf einer äußerst gefährlichen Depression der Wirtschaft aufbaute, und nicht mit Unrecht. Der Reichsarbeitsminister Stegerwald nannte bereits im Juni d. Js. Zahlen, die zu Bedenken Anlaß gaben. Gegenüber dem Vorjahre waren bereits bis zum Sommer d. Js. rund 2 Milliarden Reichsmark weniger Kapital für den Baumarkt zur Verfügung, was gleichbedeutend war mit einer Erhöhung der Zahl der Arbeitslosen um rund eine halbe Million. Von den im Baugewerbe beschäftigten Arbeitskräften waren bereits im April d. Js. fast die Hälfte arbeitslos.

Die Reichsregierung stellte deshalb ein besonderes Programm zur Hebung der Wirtschaft für den Baumarkt auf und versprach großzügige Hilfsmaßnahmen.

Diese Reichshilfe trat jedoch nicht mehr in vollem Maße in Aktion, sondern wurde von den Ereignissen überrannt. Der September d. Js. sah die Neuwahlen zum Reichstage, und man erlebte eine Unruhe in der gesamten Wirtschaft, die sich bis heute nur noch gesteigert hat. Eine Panikstimmung im schärften Ausmaße, geschürt von einer verantwortungslosen Großspekulation und unterstützt von einem großzügigen Baisse-Angriff auf deutsche Effekten, ergriff weite Kreise des Großkapitals und führte zu einer Kapitalflucht in das Ausland, wie sie bisher beispiellos war. Effekten wurden verkauft, der Erlös in Auslandsgeld umgewandelt und dieses auf ausländische Banken überwiesen. Hinzu kam eine rigorose Kündigung von kurzfristigen französischen Darlehen, so daß die Reichsbank Millionenbeträge an das Ausland überweisen mußte. Selbst die Tatsache, daß die Rendite im Ausland nur einen Bruchteil der inländischen Zinsen ausmachte, hinderte die fortgesetzte Kapitalflucht keineswegs, es war eben eine reine Vertrauenskrise, welche das Großkapital über alle moralischen und vaterländischen Bedenken hinweg zu diesen Schritten bewog. Man wollte eben in erster Linie die Substanz erhalten.

Die Reichsbank sah sich deshalb genötigt, den Diskont um 1 % auf 5 % zu erhöhen, ein Schritt, welchem wohl in nächster Zukunft auch ein zweiter folgen wird. Ein Land, das mit seiner Existenz am Auslandskredit hängt, ist eben in seinen Entschlüssen nicht frei. Diese Diskonterhöhung ist wohl als vorsorgliche Maßnahme zu betrachten, trotzdem sie für die Wirtschaft eine schwere Belastung bedeutet. Denn die Steigerung der Unkosten durch Erhöhung der Bankzinsen wirkt natürlich im gegenwärtigen Augenblick der Diskussion über Preisabbau nicht gerade erfreulich. Von einer Inflation, um diese Bedenken gleich von vornherein zu zerstreuen, kann jedoch selbst in der augenblicklichen Krise keine Rede sein. Möglich ist höchstens das Gegenteil davon, nämlich eine Deflation. Das bedeutet Stabilhalten der Währung mit hohen Diskontsätzen und Krediteinschränkungen, trotzdem die Konjunkturlage das Gegenverlangt. Ob es dazu kommen wird, erscheint mir ebenfalls fraglich, da unsere Großbanken über große Devisenbestände verfügen. Es wäre wünschenswert, wenn die Banken diese Mittel nicht weiter einsperrten, sondern mit ihnen den Verzweiflungskampf der Wirtschaft unterstützten.

Für den Pfandbriefmarkt hatte diese Bewegung

selbstverständlich schlimme Folgen. Die Pfandbriefhausse war mit einem Schlag erledigt, man ging sogar so weit, den 7 %igen Pfandbrieftyp wieder zu verlassen, so daß das Reichsarbeitsministerium den Banken ein Rundschreiben zugehen lassen mußte, in dem sie aufgefordert werden, sich zu verpflichten, keine Emissionen mit einem höheren Nominalzinsfuß als 7 % herauszubringen. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich festgestellt, daß die Hypothekenbanken im allgemeinen ihr möglichstes getan haben, um den Kursrückgang der Emissionen zu verhindern, bei den Industrieobligationen, Stadtanleihen und Reichsschuldbuchforderungen war man leider etwas lässiger. Die neue Zusammenfassung und Umgruppierung großer Hypothekenbanken, welche zur Gründung der Zentralbodenkredit A.-G. geführt hat, kann hier vielleicht Abhalfe schaffen, zumindest aber wird sie mäßigend auf den Zinssatz einwirken.

Diese wirtschaftlichen Vorgänge in Deutschland haben natürlich auch im Ausland, das größtenteils unser Gläubiger geworden ist, Beunruhigungen hervorgerufen, welche eventuell gefährlich werden könnten. Im Zusammenhang damit tritt man jetzt allgemein der Frage einer Revision des Young-Planes näher. Wenn bereits das offizielle Organ des Deutschen Bergarbeiter-Verbandes die Tributzahlungen für verfehlt hält, weil es an wirtschaftlichen Sadismus grenze, wenn die Reparationsleistungen den Schuldner zu erdrücken drohten und kein Nachlaß der Zahlungshöhe erfolge, obwohl die Empfänger gar kein Bedürfnis und keine Verwendung für die Reparationen hätten, so ist dies ein Zeichen, daß der Young-Plan eben doch nicht in der Art erfüllbar ist, wie man es seiner Zeit in Paris angenommen hatte. Daß der frühere Reichsbankpräsident Schacht augenblicklich in Amerika für eine Revision der Tributlasten eintritt, kann — abgesehen von der sonstigen Politik der Reichsbank — zu unserem Vorteil ausschlagen. Alle Schritte müssen sich jedoch selbstverständlich im Rahmen des Young-Planes halten. Dieser gibt uns ja auch grundsätzlich den Anspruch auf die Forderung eines zunächst für den Transfer wirksamen Moratoriums. Der sogenannte Transfer spielt sich je bekanntlich im Rahmen des Young-Planes in der Art ab, daß Deutschland seine Jahrestribute in bar bezahlen muß, und zwar derart, daß Deutschland jetzt sämtliche Jahresannuitäten in ausländischer Währung abliefern muß unter eigener Verantwortung für den Transfer. Von diesen Zahlungen sind 660 Millionen Reichsmark von Deutschland in fremder Währung ohne jedes Recht auf Aufschub zu leisten, also ohne Transferaufschub, während die Übertragung des Restes „unter gewissen Umständen um höchstens 2 Jahre aufgeschoben werden darf". Hierzu muß der „beratende Sonderausschuß" bei der Bank für internationale Zahlungen einberufen werden. Über diese Frage hat man sich auf der Haager Schlußkonferenz in einem Abkommen vom 20. Januar 1930 im Artikel VIII wie folgt festgelegt: Um das gute Funktionieren des neuen Planes zu erleichtern, legt die Deutsche Regierung Wert darauf, von sich aus zu erklären, daß sie fest entschlossen ist, sich auf jegliche Weise zu bemühen, die Erklärung eines Moratoriums zu vermeiden und dazu erst dann zu schreiten, wenn sie in gutem Glauben zu der Feststellung gelangt, daß die Währung und das Wirtschaftsleben Deutschlands durch den teilweisen oder vollständigen Transfer des aufschiebbaren Teiles der Annuitäten ernstlich gefährdet werden könnte. Selbstverständlich verbleibt es dabei, daß Deutschland allein berechtigt ist, darüber zu entscheiden, ob zu der Erklärung eines Moratoriums, so wie sie im neuen Plan vorgesehen ist, Anlaß besteht."

Es scheint mir an der Zeit zu sein, dieser Frage doch in nächster Zukunft näher zu treten, und die Regierungserklärung des Reichskanzlers Brüning beschäftigt sich ja auch bereits mit derartigen Überlegungen.

In diesem Rahmen der Volkswirtschaft ist ein Gedeihen des Wohnungswesens im Augenblick natürlich nur unter größten Schwierigkeiten zu erreichen. Das Wohnungswesen ist der maßgebende Teil des ganzen Baugewerbes, das Baugewerbe wieder muß als Schlüsselgewerbe angesehen werden, hängen doch vom Baumarkt zahlreiche andere Industrie- und Gewerbezweige ab. Das neue Programm des Reichskabinetts vom 1. Oktober d. Js. behandelt dann auch die Neuregelung der Wohnungswirtschaft besonders eingehend. Ich möchte zunächst feststellen, daß man bei einer Kritik an diesem Wohnungsbauprogramm nicht vergessen darf, daß das Kabinett dieses Programm aus einer Zwangslage heraus entworfen hat und vor allem mit seinem ganzen Programm den Zweck verfolgt, die Wirtschaft zu sanieren.

Trotzdem, oder gerade deshalb, ist dies Wohnungsbauprogramm jedoch in keiner Weise dazu angetan, die Forderungen der Regierung an die Wirtschaft zu erfüllen, sondern zeugt von einer gewissen Kurzsichtigkeit.

Im Wohnungsbauprogramm ist vorgesehen, den

Anteil der für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Hauszinssteuermittel von 850 Millionen Reichsmark auf 400 Millionen Reichsmark pro Jahr zu reduzieren. Der Ausfall soll im Wege der Einzelbeleihung oder durch Anleihen aufgebracht werden. Bei Durchführung dieses Planes würde man also der produktiven Bauwirtschaft die Hälfte der Finanzierungsmittel entziehen und damit die Arbeitslosigkeit infolge der Verquickung der Bauwirtschaft mit den anderen Wirtschaftszweigen stärken. Unsere Spitzenorganisation, der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, mit dem wir in diesen Fragen eng zusammen arbeiten, ist gegen die Pläne energisch aufgetreten und hat seine Proteste den betreffenden Regierungsstellen bereits zugehen lassen.

Die verbleibenden 400 Millionen Reichsmark Hauszinssteuerdarlehen sollen folgendermaßen verwandt werden: Für die Instandhaltung des Altwohnraums und für die Errichtung von Gebäuden in ländlicher Siedlung sind 40 Millionen Reichsmark vorgesehen, die übrigen 360 Millionen sollen zur Errichtung von 165 000 Kleinstwohnungen verwendet werden. 50 000 Wohnungen sollen ausschließlich aus dem freien Kapitalmarkt finanziert werden. Es würden dann also im nächsten Jahre nur 215 000 Wohnungen bestenfalls gebaut werden können.

Es ist statistisch festgelegt worden, daß in Deutschland ein direkter Fehlbedarf von rund 1 Million Wohnungen besteht, der sich zusammensetzt aus rund 500 000 notwendigen Wohnungen für dringliche Wohnungssuchende, 300 000 abbruchreifen Wohnungen, 50 000 überbelegten Wohnungen (mehr als 2 Personen pro Wohnraum) und 150 000 Wohnungen als Ausgleich. Will man den Fehlbedarf in 10 Jahren abdecken, so braucht man dazu pro Jahr 100 000 Wohnungen.

Neben diesen 100 000 Wohnungen pro Jahr zur Abdeckung des Fehlbedarfs, benötigt man pro Jahr 200 000 Wohnungen als Neubedarf für die neugegründeten Haushaltsvorstände und 30 000 Wohnungen jährlich infolge wachsender Abbruchnotwendigkeit. 330 000 Wohnungen müßten demnach jährlich erstellt werden, sollte die Wohnungsnot in absehbarer Zeit behoben werden. Das Regierungsprogramm sieht für das nächste Jahr bis 215 000 Wohnungen vor.

Selbst die Finanzierung dieses planmäßigen Jahreskontingents wird auf Schwierigkeiten stoßen, weil die Hauszinssteuermittel derart gekürzt sind, daß selbst bei diesem geringen Bauvolumen für die einzelne Wohnung eine geringere Hauszinssteuerhypothek zur Verfügung steht als bisher. Nimmt man nämlich als Baukosten für eine Kleinwohnung einfachster Art 8000 RM an, so ergibt sich aus der Tatsache, daß nur 400 Millionen Reichsmark für 165 000 Wohnungen zur Verfügung stehen, daß pro Wohnung als Hauszinssteuerdarlehen nur 2400 Reichsmark gegeben werden können, statt wie bisher 4000 RM. 5600 RM, welche an den 8000 Reichsmark Baukosten fehlen, würden also in freiem Geldmarkt als erststelliges Hypothekengeld zu beschaffen sein. Es ist nicht anzunehmen, daß bei einer derartigen Finanzierung die Mieten von Kleinwohnungen auf ein erträgliches Maß herabgedrückt werden können, ja daß sie überhaupt in derselben Höhe bleiben, in welcher sie sich jetzt befinden.

Es sei in diesem Zusammenhange auch nicht unerwähnt gelassen, daß die übrigen 450 Millionen Reichsmark, welche an Stelle bisheriger Hauszinssteuermittel im Wege der Einzelbeleihung oder durch Auslandsanleihen beschafft werden sollen, natürlich nicht zu dem Zinssatz der Hauszinssteuerhypotheken beschafft werden können, sondern daß auch hierfür ein erheblich höherer Zins, der um 8 % herum liegen dürfte, bezahlt werden muß. Der Regierungsvorschlag geht sogar noch weiter, will man doch die Verwendung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau bis zum 1. April 1936 gänzlich abbauen. Mit andern Worten, dem Wohnungsbau sollen in steigendem Maße die öffentlichen Unterstützungen entzogen werden. Es ist unerfindlich, wie das Wohnungswesen ohne Hauszinssteuerhypothek, deren wesentlicher Vorteil in dem regelmäßigen Zufluß einer bestimmten Summe und einem festgelegten Zinsfuß bestand, weiter existieren soll. Solange wir die Wohnungsnot nicht überwunden haben — und das wird bei der augenblicklichen schlechten Finanzlage und den daraus entspringenden Plänen der Verkürzung des Bauvolumens noch sehr lange dauern — brauchen wir die Sicherstellung einer regelmäßigen Wohnungsbaufinanzierung, brauchen wir die Hauszinssteuer. Es sei zugegeben, daß für das Reich im Augenblick Mittel zur Realsteuersenkung am notwendigsten sind, wenn aber diese Mittel dem Wohnungsbau in einer derartigen kurzsichtigen Weise entzogen werden, so wird das gerade Gegenteil der gewollten Absicht die Folge sein, die Arbeitslosenziffer wird erhöht werden, das Baugewerbe wird stilliegen, die Steuereingänge werden reduziert werden. Man vergesse doch nicht, daß jede Wohnung, die nicht gebaut wird, dem Staat

an Arbeitslosenunterstützung 2500 RM und an ausgefallenen Steuern ebenfalls 2500 RM kostet. Das Regierungsprogramm sieht neben einer zu befürwortenden Regelung der Wohnungserstellung an Orten dringenden Bedarfs und einer damit verbundenen Aussiedlung aus den Großstädten für die Zukunft den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft ebenfalls bis 1936 vor. Das Wohnungsmangelgesetz und das Reichsmietengesetz und das Mieterschutzgesetz sollen bis zu diesem Termin endgültig aufgehoben werden. Wir glauben nicht, daß sich trotz des zu erwartenden Rückganges der Bevölkerungszunahme infolge der zu diesem Zeitpunkt sich auswirkenden verringerten Heiratsziffer der Kriegs- und Nachkriegsjahrgänge der Wohnungsbau nach Angebot und Nachfrage regulieren wird, daß also genügend Wohnungen für die Nachfrage vorhanden sind. Doch dies ist ja zunächst noch nicht akut, und darüber irgendwelche Beschlüsse zu fassen, scheint unbedingt verfrüht zu sein.

Zusammengefaßt sei noch einmal wiederholt, daß das Ziel der Neuregelung der Wohnungswirtschaft, wie sie das Reichskabinett geplant hat, wohl organisch durchdacht ist und auch soziale Rücksicht nimmt, in der Praxis aber muß die Durchführung unbedingt auf die allergrößten Schwierigkeiten stoßen, und muß bei der heutigen Lage der Wirtschaft unbedingt zur Katastrophe auf dem Wohnungsmarkt führen. Unsere Aufgabe ist es deshalb, unsere Stimme warnend zu erheben, um für die Zukunft nicht wieder gutzumachende Fehler vermeiden zu helfen.

Abgesehen von den einzelnen Verhandlungen über all diese soeben angeschnittenen Probleme hat der Hauptverband, von unserer Berliner Zentrale weitgehendst mit Material versorgt und unterstützt, natürlich auch in allen andern das gemeinnützige Bauvereinswesen betreffenden Fragen mit den Ministerien und den übrigen behördlichen Stellen Verhandlungen gepflogen, um unsere Belange ständig zu fördern.

Es war selbstverständlich, daß bei den Verhandlungen über den nunmehr dem Reichstag vorliegenden Entwurf zu einem Gesetz über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen, baugenossenschaftliche Spitzen - Organisation dem sogen. Gemeinnützigkeitsgesetz, die baugenossenschaftliche Spitzenorganisation maßgeblich hinzugezogen wurde. Dieses Gemeinnützigkeitsgesetz ist nicht als ein Geschenk für uns anzusehen, wir können es sogar verlangen, daß eine derartige Regelung, wie sie hier geplant ist, in Bälde eintritt. Denn wir vollziehen mit unserem Kleinwohnungsbau alle Aufgaben, welche sonst die öffentliche Hand lösen müßte. Wir bauen sogar bei weitem infolge unserer gut durchgebildeten Kalkulation billiger, als es der Staat könnte. Der Zweck dieses Gesetzes soll es sein, die einzelnen Bestimmungen der Steuer- und Abgabengesetze möglichst einheitlich zu machen. Die Gewährung der steuerlichen Vergünstigungen, welche bisher von Fall zu Fall vorgesehen waren, sollen jetzt einmalig für sämtliche in Frage kommenden Gesetze gewährt werden. Eine außerordentliche Vereinfachung der Verwaltungsarbeit für die Steuerbehörden als auch für unsere gemeinnützigen Bauvereine wird durch den Wegfall der verschiedenen langwierigen Prüfungsverfahren die Folge sein. Die Bezeichnung gemeinnützig soll in Zukunft nur noch von denjenigen Unternehmungen geführt werden dürfen, die auf Grund des Gesetzes anerkannt worden sind und einem baugenossenschaftlichen Fachrevisionsverband angehören.

Auch bezüglich des Aufwertungsschlußgesetzes sind Verhandlungen mit den Behörden unsererseits gepflogen worden. Der Reichstag hat über den Entwurf eines Gesetzes über die Fälligkeit und Verzinsung von Aufwertungshypotheken bereits entschieden und der Entwurf ist am 1. Oktober Gesetz geworden. Am 1. Januar 1932 endigt die durch § 25 des Aufwertungsgesetzes bestimmte Frist, bis zu deren Ablauf die Zahlung der aufgewerteten Hypotheken gestundet wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auch die Verzinsung der Aufwertungshypotheken auf den unzeitgemäßen Zinssatz von 5 % beschränkt.

Der Termin des 1. Januar 1932 wird natürlich von allen Seiten lebhaft erörtert und man befürchtet mit Recht erneute wirtschaftliche Zersplitterungen, wenn an einem einzigen Tage mehrere Milliarden Aufwertungshypotheken fällig werden. Eine gesetzliche Regelung war deshalb notwendig.

Der Gesetzgeber bestimmt nunmehr im Interesse von Gläubiger und Schuldner, daß grundsätzlich der Fälligkeitstermin beibehalten wird, daß er jedoch abhängig gemacht wird von einer längeren Kündigungsfrist, die für den Gläubiger ein Jahr beträgt. Außerdem ist für die Zukunft vorgesehen, daß die Aufwertungshypotheken ab 1. Januar 1932 zu einen zeitgemäßen Zinssatz verzinst werden sollen, so daß sehr viele Hypothekengläubiger infolgedessen von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch machen und ihre Hypotheken stehen lassen werden.

Dem Reichsrat und dem Reichswirtschaftsrat

liegt weiter zurzeit der neue Entwurf des Depot- und Depositengesetzes vor. Bekanntlich hatten die Bauvereine mit den Bestimmungen des alten Gesetzes, das mit Ablauf des Jahres 1929 außer Kraft getreten ist, nichts zu tun, da auf Grund der Stellungnahme des Reichsfinanzministers Spargelder der Baugenossenschaften, da sie innerhalb des Geschäftsbetriebes verwendet werden, nicht unter die Bestimmungen des Gesetzes fielen. Außerdem enthielt der § 4 Absatz 2 Nr. 4 des Gesetzes Bestimmungen, die den besonderen Verhältnissen der Bauvereinigungen Rechnung trugen.

Nach längeren Verhandlungen, zu denen auch unser verstorbener Vorsitzender Herr Justizrat Klinke hinzugezogen wurde, hat man sich darauf geeinigt, daß der neue Gesetzentwurf wahrscheinlich einen § 13 a enthalten wird, welcher besagt, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung finden auf solche Genossenschaften, die auf Grund des Gemeinnützigkeitsgesetzes anerkannt sind. Diese Regelung wäre zu begrüßen, denn es ist nicht unangebracht, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen außer der Aufsicht auf Grund des Gemeinnützigkeitsgesetzes noch einer weiteren behördlichen Aufsicht auf Grund des Depot- und Depositengesetzes unterstehen soll.

Ich komme nunmehr zum Schluß. Wir haben soeben die Schwierigkeiten an unseren Augen vorüberziehen sehen, welche dem Baumarkt und insbesondere unser gemeinnütziges Bauvereinswesen bedrohen. Wir haben feststellen können, daß in einer derartigen krisenhaften Lage des Wohnungswesens alle Kräfte angespannt werden müssen, um das Ziel, nämlich die Bekämpfung der Wohnungsnot und die allmähliche Abschaffung des Wohnungselends, zu erreichen. Wir haben auch gesehen, daß unsere Spitzenorganisation, der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, unterstützt von der Mitarbeit der ihm angeschlossenen Fachrevisionsverbände, in jeder Weise für unsere Belange und für die Vermeidung schwerer Fehler und Irrtümer eingetreten ist. Aufgabe auch unseres Revisionsverbandes wird es sein, in allernächster Zeit die Arbeit unserer Spitzenorganisation noch weit mehr als bisher durch Anregungen und Lieferungen von statistischem Material usw. zu fördern, eine Arbeit, zu der auch Sie uns helfen sollen. Wir haben erst kürzlich an unsere Mitglieder Rundschreiben über Fragen der Wohnungspolitik gesendet. Aus den eingegangenen Antworten erst können wir uns ein Bild machen, welche Wirkungen die einzelnen Maßnahmen haben. Unterstützen Sie deshalb unsere Arbeit und reichen Sie Ihre von uns in Ihrem Interesse geforderten Angaben pünktlich ein.

Meine Herren, wir befinden uns augenblicklich in einer Krise, in der es der Staat ausgesprochen hat, daß öffentliche Gelder für den Wohnungsbau nicht mehr wie bisher gegeben werden können. Sollte dies der Fall sein, so würde der Kleinwohnungsbau ausschließlich auf den Schultern des gemeinnützigen Bauvereinswesens ruhen. Unsere Aufgabe wird es deshalb sein, unsere Organisation derart zu konzentrieren und zu stärken, daß wir gegenüber allen auftretenden Schwierigkeiten gewappnet sind. Es gibt da eine ganze Menge interner Fragen, die hohe Anforderungen an die Organisation und auch an die einzelnen Genossenschaften stellen, ich möchte nur hinweisen auf die Rentabilitätsfragen, auf die Wirtschafts- und Ertragsberechnung, auf die Treuhändertätigkeit der Revisoren gegenüber den Geldgebern u. a. m. Unser Reichsverband selbst wird in allernächster Zukunft schwierige Organisationsfragen zu lösen haben, die sich auch mit den Finanzierungsproblemen und anderen Grundfragen des Genossenschaftswesens befassen werden.

Diese Arbeit ist notwendig, wenn das Bauvereinswesen das Ziel erreichen will, das es sich gesteckt hat. Zwischen der öffentlichen Hand und den großen Kapitalmächten ist gerade das Bauvereinswesen eine Organisation, welche einmal, und das ist meine feste Überzeugung, die maßgebende Wirtschaftsform der Zukunft werden wird. Wir befinden uns heute noch auf der Vorstufe der Entwicklung, und Organisationsfragen drängen sich in den Vordergrund, die Zeit wird aber nicht mehr allzu fern sein, in der die Bauvereinigungen als Pioniere des Kleinwohnungsbaues, als Vorkämpfer einer sozialen Wohnkultur überhaupt die Stellung sich erringen werden, die ihnen gebührt. Und dann wird einmal der genossenschaftliche Gedanke Wirklichkeit werden: „Einer für Alle und Alle für Einen.“

VOM SCHWEIZER WOHNUNGSBAU

Von Dr. ALBERT HEYMANN, Chemnitz.

Glückliche Schweiz! So wird man sagen, wenn man hört, daß dort bereits in diesem Jahre die öffentliche Bauwirtschaft beendet sein wird oder doch vor dem Abschluß steht. Gerade darum ist es interessant zu sehen, bei welcher Lösung die Schweiz hinsichtlich der schweren Probleme angelangt ist in dem Zeipunkt, in dem sie diese Sache aus der (öffentlichen) Hand legen kann.

Zwar sind dort Ansätze einer öffentlichen Wohnungsfürsorge schon vor dem Kriege vorhanden gewesen, veranlaßt durch die Kapitalschwachheit gewisser Unternehmerkreise, in deren Händen damals die Bauwirtschaft lag. Den dadurch bewirkten Übelständen suchten die Städte abzuhelfen durch Erstellung eigener Wohnungen für ihre Bediensteten sowie durch finanzielle Unterstützung der gemeinnützigen Baugesellschaften, deren es in der Schweiz schon vor dem Kriege eine ganze Anzahl gab. Diese Initiative ist jedoch über die Erstellung einiger hundert Wohnungen an jedem einzelnen Platze nicht hinausgekommen. Die gemeinnützigen Gesellschaften hinderte vor allem ihre Kapitalschwachheit an länger anhaltender Tätigkeit.

Der Weltkrieg verschonte auch die neutrale Schweiz nicht mit einer Baukostenhausse, die jede Initiative lähmen mußte, woraus Deutschland immerhin den Trost schöpfen kann, daß nicht etwa seine Fügung, in den Krieg hineingerissen zu werden, der Grund gewesen sein kann für *seine* Wohnungsnot. Daß die Wohnungsnot vielmehr eine — versöhnende — Schicksalsgemeinschaft aller Kulturvölker ist, das lehrt uns auch die Entwicklung in der Schweiz.

Wie in Deutschland, kommt dann auch in der Schweiz die Initiative der öffentlichen Hand erst *nach* dem Kriege voll zur Entfaltung. Eine kleine Spanne früher — 1918 — setzen die Maßnahmen der Zentralbehörden, hier des Bundes und der Kantone, ein, wirksam verstärkt durch die auch in Deutschland von jeher in vorderster Linie stehenden Gemeinden.

Dabei vollzieht sich die Betätigung dieser Stellen in zwei Etappen. Die Aktion des Bundes dauert nämlich nur bis 1924. In diesem Zeitabschnitte, der von der *deutschen* Inflation ausgefüllt wird, d. h. in einer *scheinbaren* Überteuerung des Bauens, die nur auf der Vorstellung Mark = Mark beruhte, in diesem Zeitraume breitete sich in der Schweiz eine *wirkliche* Überteuerung (in Gold) aus, die den Baukostenindex bis auf 276 kommen ließ. Durch die Subventionen werden damals 30 % der Baukosten in Form von verlorenen Zuschüssen und auch Darlehen abgedeckt. Diese werden je zur Hälfte vom Bunde einerseits und von den Kantonen wie Gemeinden anderseits aufgebracht, also so, daß der Bund letzteren nur beispringt, wenn auch sie den gleichen Betrag aufbringen.

Von 1924 an gelten in der Schweiz die Baukosten als „stabilisiert". Der Index war damals auf etwa 170 herabgesunken. Die Schweiz hat also — und das ist für uns Deutsche sehr interessant — bereits 1925 mit einem (gleichbleibenden) Baukostenpreise gerechnet, auf den Deutschland erst 1927 gekommen ist, und den weite Kreise in Deutschland als ungebührlich hoch und keineswegs dauernd betrachten. Indem ihn die Schweizer als bleibend hinnehmen, stellen sie sich nunmehr darauf ein, die Subventionen in der Richtung anzusetzen, daß die Miete für die breite Bevölkerungsschicht „einigermaßen tragbar" wird. Diese Subventionen werden also — wiederum für Deutschland sehr interessant — schon dadurch ausgelöst, daß die Baukosten gestiegen sind, obschon die Zinssätze für das Baugeld nicht wesentlich *die* Sätze überschreiten, deren Rückkehr in Deutschland sehnsuchtsvoll erhofft wird: 5¼ % für erste, 6 % für zweite Hypotheken; bei diesen letzteren einschließlich ¾ % Tilgung.

Diese Subventionen sehen nun so aus: Sie werden nicht fortlaufend, wie unsere Hauszinssteuer, geordnet, sondern stoßweise, auf Grund einzelner Vorlagen, bewilligt für einzelne Bauprogramme. Es ist also dann nicht eine „Vorgriff-Finanzierung", wie in Deutschland, möglich, weil man im voraus noch nicht weiß, welche Mittel man für das nächste Mal zur Verfügung haben wird. Die Subventionen dieser Einzelbauprogramme werden teils von Kanton und Stadt (der Bund, das „Reich" ist ja ausgeschieden!) oder auch von den Städten allein bereitgestellt als verlorenes, geschenktes Baukapital, zum andern als (billige) II. Hypothek, also darlehnsweise mit hoher Beleihungsgrenze (bis zu 90 % des Bauwerts ausgehend) und endlich als Beteiligung an gemeinnützigen Gesellschaften.

Diese Finanzhilfe beruht auf einer sehr klaren

Beurteilung des Ausmaßes von Eigenkapital, Gesellschaftsvermögen, was denn eigentlich tatsächlich eine Baugesellschaft aufbringen kann. In Deutschland hat man hier all die Jahre eine Vogelstraußpolitik getrieben, unter der auch der gemeinnützige Wohnungsbau gelitten hat. Wir meinen die Überspannung des Prozentsatzes an Eigenkapital, das Bauherren nach den Richtlinien der Länder aufzubringen haben. Hier wird bekanntlich 10 % des Bauwertes gefordert, eine Summe, die oft als zu hoch, gerade für den gemeinnützigen Wohnungsbau, geschildert worden ist. (Vgl. die Forderung zum Gemeinnützigkeitsgesetz, die auf 5 % geht.)

Die praktischen Schweizer mildern die Beibringung des Eigenkapitals durch folgendes: Von den Baukosten nach Voranschlag werden 10 % gleich von vornherein abgesetzt und (beim gemeinnützigen Wohnungsbau) durch eine Subvention der Gemeinde à fonds perdu (Kapitalbeitrag) übernommen. Erst von dem hierum reduzierten Bauwerte werden berechnet und zugeteilt:

I. Hypothek = 60 % der Baukosten,
II. „ = 30 % „ „
Eigenkapital = 10 % „ „

Die erste Hypothek stellt die Kantonalbank zu 5¼ %, die zweite ausschließlich die Gemeinde aus ihrem Betriebsvermögen zu ebendiesem Zinssatz, und darin sowie in der Ausdehnung der Verleihungsgrenze bis zu 90 % liegt die zweite Subvention. Die dritte endlich besteht in der Übernahme eines Teiles der verbleibenden 10 % Eigenkapital als Beteiligung. Die Subventionen bedeuten eine dauernde Mietensenkung um 240 RM jährlich, als etwa den gleichen Betrag, den viele deutsche Städte jetzt auch auswerfen durch Zinsverbilligung. Hierzu tritt allerdings in Deutschland bekanntlich noch die etwa 40 % der Baukosten ausmachende, fast verschenkte Mietzinssteuerhypothek.

Trotz dieser Subventionen zwecks Mietsenkung muten die Mieten den deutschen Wohnungswirtschaftler sehr hoch an. Die etwa 70 qm Nutzfläche umfassende Mietwohnung, 3 Zimmer, Küche, Bad und Zubehör, kommt nämlich auf 1200 RM zu stehen, und dieser Typ herrscht vor, ja 80—90 qm-Wohnungen in sehr guter Ausstattung und Wohnlage kann man häufig in den Schweizer Siedlungen antreffen. Diese Miete ist bedingt durch die hohen Baukosten (40—50 RM. der Preis des cbm umbauten Raumes), die 3-Zimmerwohnung kommt auf 16 000 Reichsmark zu stehen. Der Schweizer hat es abgelehnt, die Entwicklung mitzumachen, die in Deutschland zwangsläufig auf Kleinstwohnungen führt. Zu Hilfe sind ihm dabei gekommen: einmal die höheren Löhne eines reichen Landes, mit denen die bisher in Deutschland erreichten sich nicht messen können: Buchhalter mittlerer Stufe 320 RM., Straßenbahner 480 RM., gelernter Arbeiter 400 RM., Gemeindebesoldung 260 RM., unterste Stufe im Monat. Der Aufwand an Wohnkultur, den der Schweizer sich leistet, kann gleichwohl in vielen Fällen nur dann getragen werden, wenn bis zu $^1/_3$ des Lohnes für die Wohnung geopfert wird, eine Einstellung, die aber bei den Schweizern verstanden und, unter Verzicht auf andere Güter, hingenommen wird: „als etwas, was wir doch nicht ändern können", wie mir aus Mieterkreisen mitgeteilt wird.

Diese Mieten bedeuten einen Index von nahezu 200 % und, was für Deutschland ganz besonders bedeutungsvoll ist, die „alten" Wohnungen sind diesem Index in den letzten Jahren nahezu gleichgekommen. Dabei sind die Schweizer Hausbesitzer nicht beschwert durch eine Geldentwertungssteuer, sie haben die Freiheit, die ihnen der fehlende Mieterschutz, die fehlende „gesetzliche" Miete gegeben hat, voll auswerten zu können. Hier ist wieder ein Land, das Deutschland zeigt, wohin die Entwicklung führen wird, wenn dieser oder jener Weg der Mietengesetzgebung eingeschlagen wird. In England, in Holland, in Schweden liegen die Mieten ebenso.

Trotz der besseren Lohnverhältnisse und trotz besagter Einstellung der Schweizer, an die Wohnung das letzte zu wenden, blieb auch hier „ein Rest, zu tragen peinlich". Die Unterschicht, die Bedürftigen, die überall die größten Probleme bieten, blieben bei 1200 RM Miete auch in der Schweiz unversorgt. Ihnen Wohnungen zu bauen, die sie bezahlen können, hat auch den Schweizern viel Kopfzerbrechen gemacht. Hat man doch erwogen, nach ausländischen Vorbildern, an denen gemeinhin viel ausgesetzt worden ist, durch ein Gangsystem viele Wohnungen an einer Treppe anzuordnen. In Zürich hat sich die Stadt selbst der Unterbringung der Bedürftigen angenommen und versucht, die Baukosten zu drücken durch leichte Bauweise (Bretterverschalungen der Zwischenwände, Herabdrückung der Wohnfläche auf 45 qm). Indessen mutet den Deutschen dieser Versuch sehr problematisch an, denn man ist dabei immer noch bei Mieten von 650—750 RM stehen geblieben. Daß man selbst hier 4-Zimmerwohnungen zu 980 RM noch mit vorgesehen hat, ist

unverständlich, wenn anders man „ärmere Familien", wie man sich ausdrückte, hat unterbringen wollen. Die einzige Erklärung dafür, ob man wirklich der Meinung sei, für die Bedürftigen genügend gesorgt und auch deren Wohnungsnot abgestellt zu haben, wurde mit den Worten gegeben: Diese Schicht ist bei uns sehr dünn.

In der Schweiz fehlt selbst in den großen Städten, die ja nicht über 200 000 Einwohner hinausgehen, ein eigentliches Massenproletariat, und das ist die einzige Erklärung dafür, wenn die Schweiz die öffentliche Wohnungsfürsorge etwas zeitiger aus der Hand geben kann als andere Länder, bei denen weit schwierigere Verhältnisse der breiten Massen bestehen.

Wir wünschten, durch unsere Betrachtungen darzutun, daß der deutsche Wohnungsfachmann im Auslande vielerlei Berührungs- und Anregungspunkte für die Arbeit daheim finden kann, dieses Sichumsehen in der Welt ist darum für jeden Deutschen, der mit weitem Blicke an so schwierige Fragen herangehen will, ganz unerläßlich.

DAS RECHT DES WASSERGELDES

Von Dr. P. MARTELL, Berlin-Johannisthal.

Im Rahmen der Betriebskosten eines Hauses stellt das Wassergeld heute keineswegs einen unbedeutenden Wirtschaftsfaktor dar, denn die heutigen Wasserpreise sind durchaus nicht niedrig, so daß besonders bei Wohnhäusern mit zahlreichen Mietsparteien durch den nicht geringen Wasserverbrauch ein Haus hierdurch wirtschaftlich nicht unerheblich belastet wird. Bei Häusern mit gewerblichen Betriebsstätten kann je nach der Art der Gewerbe der Wasserverbrauch natürlich zu einem großen Wirtschaftsfaktor anwachsen, etwa bei Wäschereien usw. Das Reichsmietengesetz hat nun das Wassergeld zu den Betriebskosten gehörig erklärt, in diesem Sinne auf gleicher Stufe mit dem Schornsteinfegergeld, den Müllkosten und der Treppen- und Flurbeleuchtung stehend. Da das Gesetz die vorgenannten Betriebskosten in der gesetzlichen Miete liegend erachtet, so hat der Vermieter nicht die Befugnis, das Wassergeld auf die Mieter zu übertragen. Eine spätere preußische Verordnung vom 25. Juni 1924 hat dann einen anderen Standpunkt eingenommen und dem Vermieter das Recht zugesprochen, das Wassergeld auf die Mieter umzulegen. Da man für das Wassergeld drei vom Hundert der Friedensmiete in der gesetzlichen Miete in Ansatz gebracht hat, so ist die Umlage auf der Grundlage der gesetzlichen Miete entsprechend um drei vom Hundert vermindert zu berechnen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, nach seiner Wahl zu beschließen, ob er das Wassergeld als Umlage erheben will oder nicht. Eine Verpflichtung zur Umlage besteht also nicht, diese bleibt vielmehr dem freien Ermessen des Vermieters überlassen. In Streitfällen, die sich über die Höhe des Wassergeldes ergeben, ist für die Entscheidung das Mieteinigungsamt zuständig. Leider ist das Wassergeld, insbesondere der Wasserverbrauch, öfters Gegenstand von Streitfällen, als man gemeinhin annimmt. Die Gründe dieser Streitfälle sind oft verschiedener Natur. Entweder beklagt sich ein Mieter über einen anderen Mieter des Hauses, daß dieser einen unzulässig hohen Wasserverbrauch betreibe, für dessen Kosten er nicht mitaufkommen will oder der Vermieter selbst führt Beschwerde wegen eines unzulässig hohen Wasserverbrauchs einzelner Mieter. Letztere Beschwerde hat nur dann ihre wirtschaftliche Berechtigung, wenn der Vermieter nicht das Umlagesystem gewählt hat. Es ist ganz augenscheinlich, daß gerade gegenüber dem Wasserverbrauch das Umlagesystem für den Vermieter das wirtschaftlich bei weitem vorzuziehende ist, als wenn das Wassergeld pauschal in der gesetzlichen Miete mit eingerechnet wurde. Erfahrungsgemäß tritt immer bei einzelnen Mietern die Erscheinung auf, daß undichte Wasserhähne oder Abortspülungen viel zu spät repariert werden, so daß unter Umständen erhebliche Wassermengen unwirtschaftlich verloren gehen. Die Kosten dieser ungenutzten Wassermengen gehen bei der Umlage auf Rechnung des schuldigen Mieters, was nur gerecht ist. Die rechtzeitige Reparatur undichter Wasserhähne ist ein ständiger Streitpunkt zwischen den Beteiligten.

Anderseits bietet die Umlage des Wassergeldes in ihrem Rechtscharakter manche Schwierigkeit. Da es technisch nicht möglich ist, den Wasserverbrauch des einzelnen Mieters festzustellen, ist es begreiflich, daß sich der eine oder andere Mieter bei der Umlage benachteiligt fühlt. Es ist klar, daß der Wasserverbrauch zu-

nächst von der Kopfzahl der Familie abhängt. Eine zweiköpfige Familie wird in der Regel weniger Wasser verbrauchen als eine fünfköpfige, auch treten hier etwaige Untermieter wirtschaftlich mit in die Erscheinung. Der Mehrverbrauch an Wasser einer zahlreichen Familie tritt bei jeder Gelegenheit in die Erscheinung, so beim Baden und auch bei der Wäsche. Da eine Umlage bei dieser Sachlage unzweifelhaft einen ungerechten Charakter gegenüber denjenigen Mietern trägt, die nur einen geringen Wasserverbrauch haben, eine Tatsache, die sich jedoch leider nicht beseitigen läßt, so hat der Gesetzgeber diesem Umstand von vornherein Rechnung getragen. Um etwaige Klagen sich benachteiligt fühlender Mieter von vornherein gegenstandslos zu machen, bestimmt das Gesetz, daß die Wassergeldumlage im Verhältnis zur Höhe der Friedensmiete zu berechnen ist. Ein etwaiger Mehrverbrauch an Wasser des einzelnen Mieters bleibt grundsätzlich außer Betracht; ebensowenig kann ein etwa längere Zeit verreister Mieter, bei dem der Wasserverbrauch gänzlich ruhte, Abstriche von seiner Wassergeldumlage fordern. Selbst die Benutzung eines Wassermotors bei der Wäsche ist gerichtlich als unter den Allgemeinverbrauch fallend erklärt worden. Ein von dem Rhein'schen Dampfkessel-Überwachungsverein zu Düsseldorf am 29. Oktober 1929 erteiltes Gutachten über den Wasserverbrauch eines Wassermotors hat kein solches Übermaß ergeben, daß hieraus eine wirtschaftliche Beanstandung zu folgern wäre.

Handelt es sich um gewerbliche Betriebe, bei denen ihrer technischen Natur nach mit einem starken Wasserverbrauch zu rechnen ist, so kann im allgemeinen nach § 10 des Reichsmietengesetzes ein besonderer Zuschlag zur gesetzlichen Miete vereinbart werden. Preußen hat jedoch reine gewerbliche Räume durch die Verordnung vom 11. November 1926 von dieser Bestimmung des Reichsmietengesetzes ausgenommen. Dagegen bleibt der vorerwähnte § 10 RMG. für solche gewerbliche Räume, die Teile einer Wohnung bilden oder im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer Wohnung vermietet wurden, auch weiter für Preußen bestehen. Im übrigen steht der Gemeindebehörde das Recht zu, den für die Umlage anzuwendenden Hundertsatz in seiner Höhe zu bestimmen.

Was schließlich noch die Frage anbetrifft, ob der Vermieter das Recht hat, bei Nichtbezahlung der Miete oder des Wassergeldes den Wasserbezug zu sperren, so ist dieses Recht zu verneinen. Der Wasserbezug muß aus feuerpolizeilichen und hygienischen Gründen aufrecht erhalten bleiben. Unter Umständen kann die Gesundheitspolizei eine etwa verhängte Wassersperre beseitigen und aufheben. Ebenso kann der Mieter den Weg der einstweiligen Verfügung wegen Aufhebung einer bestehenden Wassersperre betreten. Aus vorgenannten Gründen werden auch Wasserwerke bei Nichtbezahlung des gelieferten Wassers keine Wassersperre verhängen dürfen. Letztere dürfte nur dort zulässig sein, wo es sich um eine ausschließliche Wasserbelieferung für gewerbliche Zwecke handelt. Die von einem Wasserwerk in seinen Bezugsbedingungen enthaltene Bestimmung, nach welcher die Rechnungsrückstände eines früheren Vermieters von dem neuen zu übernehmen sind, ist nach einer Entscheidung des Kammergerichts für zulässig und nicht gegen die guten Sitten verstoßend erklärt worden.

VERMISCHTES

STELLUNGNAHME ZUM REICHS-WOHNUNGSBAUPROGRAMM.

Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften hat am 12. November 1930 zum Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung Stellung genommen.

1. Der Reichsverband begrüßt die wohnungspolitischen Grundsätze der Reichsregierung, wonach die öffentlichen Mittel nur solchen Wohnungen zugute kommen sollen, die zu tragbaren Mieten dem Wohnungsbedarf der bedürftigen Schichten dienen.

Er begrüßt ferner die Absicht, die örtliche Verteilung der Mittel ausschließlich auf den wirklich dringenden Bedarf unter Berücksichtigung vorhandener Arbeitsgelegenheiten abzustellen und dabei die Errichtung von Wirtschaftsheimstätten sowie die ländliche und Landarbeitersiedlung besonders zu pflegen. Er empfiehlt solche besondere Pflege auch im städtischen Wohnungsbau dem Einfamilienhaus mit Garten und dem Kleingartenwesen angedeihen zu lassen.

2. Der Reichsverband glaubt, daß die richtige Verteilung der örtlichen Wohnbaumittel nur durch übergemeindliche Instanzen erfolgen kann, und daß mit dem System der Verteilung der Mittel nach dem Aufkommen angesichts der starken Verlagerung des örtlichen Wohnungsbedarfs unbedingt gebrochen werden muß.

3. Weitmöglichste Verkleinerung der Grundrisse und Einfachheit in der Ausstattung der Wohnungen ist unumgänglich. Die Verbilligung der Wohnungen auf diesem Wege findet aber ihre Grenze an den hygienischen Mindestanforderungen und an der Tatsache, daß für Familien mit Kindern räumlich ausreichende Wohnungen geschaffen werden müssen. Die notwendige Senkung des Baukostenindex' darf nicht auf Kosten der Qualität der Bauaus-

führung, sondern nur durch Senkung der Produktionskosten erzielt werden.

4. Unerträglich erscheint die von der Reichsregierung geplante plötzliche Absenkung der öffentlichen Mittel auf die Hälfte des seitherigen Betrages. Angesichts der Vorbelastung, die die Mittel weitgehend kürzen, ist die Durchführung des zahlenmäßigen Bauprogramms der Reichsregierung völlig unmöglich. Die Kürzung in dem geplanten Umfange muß zu einer Katastrophe auf dem Baumarkt führen, die neben den Bauunternehmern in erster Linie die Bauarbeiter und die Arbeiter der Bauhilfsindustrie trifft. Wenn aus allgemeinen finanzpolitischen Erwägungen eine Kürzung der öffentlichen Mittel unumgänglich ist, so erscheint nur eine wesentlich langsamere Absenkung tragbar.

5. Gegen die geplante Ausdehnung des Zinszuschuß-Systems bestehen schwerste Bedenken. Abgesehen von der ungeklärten Leistungsfähigkeit des Kapitalmarkts stellen Zinszuschüsse eine Verschwendung von Volksvermögen dar. Sie erfordern von Jahr zu Jahr steigende Opfer, erschöpfen in kurzer Zeit die speisende Geldquelle und bedingen alsdann eine jahrzehntelang gleichbleibende, unproduktive Belastung. Das Zinszuschuß-System darf nur vorsichtig neben der Hergabe von Kapitaldarlehen in Sonderfällen, keineswegs als Regel zur Anwendung kommen.

6. Der Einzelsatz der öffentlichen Baudarlehen darf nicht gesenkt werden. Eine solche Senkung würde bei der Undurchführbarkeit der allgemeinen Zinsbezuschussung eine entsprechende Verteuerung der Mieten zur Folge haben, die in einer Zeit allgemeiner Preissenkung unverständlich und unerträglich erscheint.

7. Die erstrebenswerte allgemeine Senkung der Baukosten gefährdet die Rentabilität der in den Jahren 1924—30 erstellten Neubauwohnungen. Hier müssen rechtzeitig Maßnahmen, insbesondere zur Schonung des in diesen Wohnungen investierten Eigenkapitals schon unter dem Gesichtspunkt getroffen werden, daß andernfalls eine Interessennahme des Kapitals am Wohnungsbau auf absehbare Zeit ausgeschlossen erscheint. Ein Schritt zur Erreichung dieses Zieles würde in der Gewährung derselben Steuerbefreiungen liegen, die für den Wohnungsbau der kommenden Jahre in Aussicht genommen sind.

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats:
Nadolny.

Der Vorstand:
v. Gruner.

BAUSPAREN UND KLEINSIEDLUNG.

Von Dr. von Mangoldt.

Das Deutsche Archiv für Siedlungswesen hat im Frühjahre einen Lehrgang abgehalten, dessen einer Hauptgegenstand die Kleinsiedlung, dessen anderer aber das Bausparen war. Damit sind zwei große Bewegungen zusammengefaßt worden, die viel stärker, als das bisher erkannt und in das allgemeine Bewußtsein getreten ist, zusammengehören und die ausgezeichnet zusammenwirken und dadurch ihre Erfolge wesentlich verstärken können. Es wird nicht ohne Nutzen sein, hierauf einmal einen Blick zu werfen.

Die Kleinsiedlung, ihre Ausbreitung und ihre Gründe.

Wesen, Zweck und Tätigkeit des Bausparens brauchen hier nicht auseinandergesetzt werden, wohl dagegen ist ein Wort über die Kleinsiedlung zu sagen. Rein dem Worte nach kann man unter Kleinsiedlung gewiß verschiedenes verstehen. Wir hier bezeichnen damit nicht einen landwirtschaftlichen Vorgang, auch nicht die bekannten Laubenkolonien mit Pachtgärten von 2—300 Quadratmeter Größe, ebenso auch nicht die Häuserreihen der großen und kleinen Blocks mit Kleinwohnungen, die man jetzt fast überall in den Außenteilen unserer Großstädte sehen kann, sondern die viel weiter draußen und oft jenseits des eigentlichen städtischen Weichbildes gelegenen Siedlungen, wo das einzelne Grundstück etwas größere Ausmaße, häufig etwa 1000 Quadratmeter, hat, im Eigentum seines Inhabers steht und wo die Grundstücke größtenteils nur erst mit ganz bescheidenen Unterkunftsmöglichkeiten, sehr oft nur zum vorübergehenden Aufenthalt in der besseren Jahreszeit, versehen, in einer Anzahl von Fällen auch ohne solche sind und erst allmählich mit richtigen Kleinhäusern besetzt werden.

Es handelt sich also um Gartensiedlungen, die größtenteils noch im Werden sind.

Diese Art Kleinsiedlung hat sich zunächst in und bei Berlin entwickelt und hat hier eine ganz überraschend große Ausdehnung gewonnen. Es läßt sich schätzen, daß auf dem Stadtberliner Gebiet zurzeit etwa 70 000 bis 80 000 solche kleine Parzellen, die schon verkauft sind, vorhanden sind, und außerhalb Berlins, wohl so ziemlich an allen Eisenbahnlinien entlang, bis zu einer Entfernung von 50 Kilometern vom Berliner Rathaus, eine noch größere Zahl, so daß man insgesamt etwa 170—180 000 annehmen darf. Dabei ist der ganze Vorgang noch in starkem Fortschreiten, und es ist vorderhand noch kein Ende davon abzusehen. Aber auch anderwärts hat diese Entwicklung, die sich wohl vorwiegend in der Nachkriegszeit entfaltet hat, neuerdings platzgegriffen. Von einer Anzahl nord-, und mitteldeutscher Großstädte liegen uns Nachrichten vor, daß dort in den letzten Jahren diese Art Kleinsiedlung begonnen hat, sich zu entwickeln, wenn uns auch nähere Nachrichten über ihren Umfang, ihre Art und Charakter noch fehlen, und man wird wohl annehmen dürfen, daß es sich hier um eine Erscheinung handelt, die mehr und mehr einen großen Teil unserer großen Städte überhaupt erfassen wird. Denn die Ursachen und Vorbedingungen für diese Art Kleinsiedlung sind weithin gegeben: einmal das große Bedürfnis der großstädtischen Bevölkerung nach einer anderen Siedlungs- und Wohnungsweise als bisher, zum anderen die Notlage der Landwirtschaft, welche viel landwirtschaftliches Land auf den Markt bringt; ferner die Möglichkeit für findige Unternehmer und rührige Landwirte, auf dem Wege dieser Kleinparzellierung ein tüchtiges Stück Geld zu verdienen, und endlich natürlich auch die gewaltige Verbesserung der modernen Verkehrsmittel. So darf man sowohl nach der tatsächlichen Beobachtung wie aus theoretischen Gründen annehmen, daß hier in der Tat eine allgemeine und sehr bedeutsame und zukunftsreiche Entwicklung vorliegt; andererseits scheint sich diese Entwicklung aber doch im wesentlichen auf die großen Städte zu beschränken.

Die Gründe, welche die großstädtische Bevölkerung auf diese Bahn treiben, sind mannigfacher Art. Die große Wohnungsnot der Nachkriegszeit, anfänglich wohl auch die Lebensmittelschwierigkeiten, haben die Bewegung natürlich begünstigt; zum Teil mag nach den Erfahrungen der Inflatoin auch der Gedanke, auf alle Fälle in diesem Landbesitz etwas Sicheres in der Hand zu haben, eine nicht so ganz geringe Rolle spielen. In der Hauptsache aber haben wir es offenbar doch mit einer großen Reaktions-

erscheinung auf das einseitige Großstadtdasein mit seiner Naturentfremdung, seiner Hast und Unruhe usw. zu tun, mit dem energischen Bestreben weiter Volksschichten, so weit wie irgend möglich wiederum zu einem natürlicheren und gesünderen Leben in freier Umgebung, zu einem kleinen Grundeigentum und zu einer Stätte gesunden Aufwachsens für die Kinder und behaglicher Ruhe für das Alter zu gelangen. Und in diesem Bestreben nehmen diese Kleinsiedler in großem Umfange Anstrengungen und Opfer, Mühen und Entbehrungen auf sich.

Organisatorisch ist diese Kleinsiedlung in großem Umfange das Werk privater Bodenunternehmer, welche größere Grundflächen, oft ganze große Güter ankaufen und in derartige kleine Parzellen zerlegen und diese wieder absetzen. Vielfach haben aber die ursprünglichen Bodenbesitzer, die Landwirte usw., die Parzellierung ihres eigenen Landes selber in die Hand genommen, wenn auch für den endlichen Absatz die gewerbsmäßige Bodenunternehmung noch oft herangezogen wird. In Berlin ist von seiten der Kleinsiedler eine mäßige Anzahlung üblich, das übrige wird dann in Monatsraten abgetragen, und man wird wohl annehmen dürfen, daß dieses System auch anderwärts herrscht. Im übrigen sind aber auch die Kleinsiedler selber organisiert. Sie haben auf dem Großberliner Gebiet, wo ja die Entwicklung weitaus am meisten fortgeschritten ist, eine Fülle von örtlichen Siedler- und Grundbesitzervereinigungen gebildet, und diese sind zum Teil wiederum in dem „Deutschen Siedlungs- und Verkehrsbund E. V." vereinigt, der seine Geschäftsstelle in Berlin C, Dircksenstraße 2, hat. Diese Organisationen der Siedler haben zur Vertretung der Wünsche der Kleinsiedler gegenüber den Behörden sowie auch für mannigfache Zwecke der Selbsthilfe viel Nützliches geleistet.

Die natürliche Bundesgenossenschaft zwischen Bausparen und Kleinsiedlung.

Diese Kleinsiedlungsentwicklung stellt schon an sich einen sehr wichtigen und interessanten Vorgang dar. Sie verdient aber noch ganz besonderes Interesse vom Standpunkte der Bausparbewegung.

Was braucht die Bausparbewegung, die ja offenkundig noch einer großen Entwicklung fähig ist, in erster Linie? Sie braucht vor allem breite Bevölkerungsschichten, die in erheblichem Ausmaße zu sparen gewillt und gewöhnt sind, und zwar für das Ziel einer eigenen Scholle, eines eigenen Heimes. Diese Bevölkerungsschichten aber kann sie zum großen Teil finden in den Kreisen der Kleinsiedler. Hier sind Bevölkerungskreise, die schon von sich aus den Entschluß gefaßt haben, für dieses Ziel Arbeit und Opfer in großem Umfange zu bringen, und die diesen Willen tatkräftig in die Wirklichkeit umsetzen. Allerdings, solange bei den Kleinsiedlern die Abzahlungen für das Grundstück laufen, werden sie wohl meist nicht in der Lage sein, noch wesentliche Summen für Bausparzwecke aufzubringen. Aber sobald diese Grundstücksabzahlungen erledigt sind, wird hier eine große und bewährte Sparkraft frei, die für Bausparzwecke eingesetzt werden kann.

Von außerordentlicher Bedeutung für die Erreichung der Ziele der Bausparbewegung ist aber die Förderung, welche die Kleinsiedlung auf dem Gebiet der Beschaffung geeigneter Grundstücke zu leisten vermag. Die Kleinsiedlungsentwicklung erschließt eine Menge von Grundbesitz, der auch für die Bausparer in Betracht kommt; sie ermöglicht Unternehmungen, die das Land beschaffen, und ruft Verkehrsverbindungen hervor — alles Dinge, die auch für den Bausparer, wenn er schließlich baut, von großer Wichtigkeit sind. Und das alles insbesondere auf dem Großstadtgebiet, wo doch im allgemeinen die Erlangung einigermaßen billiger kleiner Grundstücke an und für sich nicht leicht ist.

Die Kleinsiedlung ist aber auch Vorkämpferin auf einem weiteren Gebiet, das mit der Grundstücksbeschaffung aufs engste zusammenhängt, nämlich in dem Kampf um Beseitigung oder wenigstens Milderung der so zahlreichen und zum Teil außerordentlich schweren behördlichen Hemmungen und Belastungen, die der Ansiedlung der minderbemittelten Bevölkerung auf kleinem und billigem Grundeigentum entgegenstehen. Jeder, der in diese Verhältnisse auch nur einmal hineingeschaut hat, weiß, welche unsagbaren Schwierigkeiten da vielfach zu überwinden sind. Es handelt sich um die Erwirkung behördlich genehmigter Bebauungspläne; es handelt sich um die notwendigen Zufahrtsstraßen, die freien Plätze, die Versorgungsleitungen usw. usw., vor allem aber um die Aufbringung der großen Kosten für alles dies, für die gesamte Straßenherstellung und was damit zusammenhängt. So erklärte auf dem eingangs erwähnten Lehrgang des Deutschen Archivs für Siedlungswesen ein erster Sachkenner, Magistratsoberbaurat Grobler von Berlin, u. a., daß heute die Anlage von Kleinfiedlungen auf dem Großberliner Stadtgebiete fast unmöglich sei wegen der außerordentlich hohen Kosten des Straßenbaues mit allem, was dazu gehört. Darum aber, die nötigen Milderungen zu erzielen, diejenige Herabschraubung der öffentlichen Anforderungen und diejenige Vereinfachung des ganzen Systems, die nötig ist, um das kleine Eigenheim den großen Massen der Bevölkerung möglich zu machen, kämpft die Kleinsiedlungsbewegung schon seit geraumer Zeit und mit erheblichem Nachdruck. Je mehr und mehr die Bausparer auch zum praktischen Bauen kommen, werden sie in und bei den Großstädten die Notwendigkeit und den Wert dieser Bemühungen erkennen und sich sicher auch an ihnen beteiligen. Andererseits verlangen aber die öffentlichen Interessen, wenn durch die massenhafte Ansiedlung von Städtern die Verhältnisse in den Außengegenden, zum großen Teile in bisher kleinen und stillen Dorfgemeinden in der städtischen Umgebung, weitgehend verändert, ja oft geradezu umgewälzt werden, mannigfache Maßregeln und Vorkehrungen, namentlich auch finanzieller Art, z. B. Vorsorge für Schule und Kirche, für genügende Straßen und dergleichen, wenn nicht ganz unleidliche Zustände entstehen sollen. Hier muß ein verständiges System öffentlicher Regelung, ein billiger Ausgleich zwischen den Interessen der anziehenden Siedler und denen der Gemeinde usw. gefunden werden, der die öffentlichen Interessen wahrt und andererseits doch die neuen kleinen Grundeigentümer nicht zu stark belastet. Und auch in dieser Richtung leistet die jetzige Kleinsiedlungsentwicklung wichtige Vorarbeiten, von denen mit der Zeit mehr und mehr auch die Bausparer Vorteil haben werden.

Ein wichtiges Interesse, das Bausparer und Kleinsiedler miteinander verbindet, ist auch die Ausfindigmachung und allmähliche Einführung möglichst billiger Methoden des Kleinhausbaues. Hier werden in Zukunft wohl noch weit mehr als bisher die sogenannte Selbsthilfe der Siedler, d. h. ihre Mithilfe mit eigener Hand beim Bau, und auch die Anwendung bewährter Sparbauweisen eine bedeutende Rolle zu spielen haben. Auch auf diesem Gebiete laufen die Interessen von Bausparern und Klein-

siedlern durchaus parallel, und gemeinsame Arbeit könnte sicher viel Gutes wirken.

Andererseits liegt der Nutzen der Bausparbewegung auch für die Kleinsiedlung offen zutage. Durch die Bausparbewegung erfährt der Gedanke des kleinen Eigenheims, des Kleinhauses und Gartengrundstückes überhaupt auch für die große Masse der minderbemittelten Bevölkerung, um den sich das Streben der Kleinsiedler dreht, eine außerordentliche Kräftigung. Und daß die Kleinsiedlung in ihrem Kampfe um Herbeiführung der nötigen behördlichen Zugeständnisse im Straßenbauwesen usw. sehr gefördert würde, wenn auch die Kraft der Bausparbewegung mehr und mehr für diese Ziele eingesetzt wird, liegt auf der Hand. Ganz besonders wertvoll für die Kleinsiedlung ist aber natürlich die Kredithilfe, welche das Bausparen gerade für die Beschaffung kleinen Grund- und Hauseigentums gewährt. Der Bau- und Hypothekenkredit gerade für diese kleinen und kleinsten Objekte liegt ja bei uns bisher sehr im argen, und darunter haben natürlich auch die Kleinsiedler sehr zu leiden. Diese Lücke verspricht die Bausparbewegung, wenn sie sich weiter in aufsteigender Linie bewegt, mehr oder minder auszufüllen und damit auch ein entscheidendes Bedürfnis der Kleinsiedlung zu befriedigen. Daß andererseits die Kleinsiedler bei der Auswahl der Bausparkassen große Vorsicht walten lassen müssen und nur solide und gefestigte Unternehmungen wählen dürfen, braucht kaum besonders betont zu werden.

Es bewahrheitet sich nach alledem durchaus, daß Bausparen und Kleinsiedlung natürliche Bundesgenossen sind. Im Grunde wollen sie ja auch beide dasselbe, nämlich das Kleinhaus möglichst im Grünen und mit der Natur verbunden für breite Schichten gerade der minderbemittelten Bevölkerung und zugleich damit die möglichste Befreiung dieser Schichten von den Nöten, Gefahren und Lasten der gewöhnlichen Mietwohnung. Als Mittel aber zur Erreichung dieses Zieles sehen beide Bewegungen vor allem die Selbsthilfe durch Verwendung der eigenen Arbeits- und Sparkraft dieser Bevölkerungskreise vor, nur daß bei dem Bausparen der eigentliche Ansatzpunkt die Beschaffung des nötigen Baukapitals, bei der Kleinsiedlung aber die Beschaffung eines Grundstückes ist. So gehören beide Bewegungen dem Ziele nach entschieden zusammen, wenn sie auch auf verschiedenen Wegen marschieren. Man sollte denken, wie schon am Eingang gesagt, daß sie durch geeignetes Zusammenwirken sich praktisch gegenseitig ungemein fördern könnten. Die richtigen Wege hierfür mehr und mehr zu finden, wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein. Möchte der Erfolg nicht ausbleiben!

HYGIENE DES SCHLAFENS.

Von Dr. med. Max Grünewald, Dortmund.

Der Mensch unterliegt dem Gebot, welches alle Lebewesen beherrscht und darin besteht, daß auf Zeiten der Arbeit Zeiten der Ruhe folgen müssen. Diese Eigenschaft kann man bei allen belebten Wesen, sowohl bei den Tieren wie bei den Pflanzen beobachten. Wenn auch der Schlaf der Pflanze sich nicht mit dem vergleichen läßt, was der Mensch unter Schlaf versteht, so hat doch der bedeutende Botaniker Linné die Öffnungszeiten bestimmter Blüten in so sicherer Abhängigkeit vom Sonnenstande gefunden, daß er danach eine förmliche Blumenuhr zusammenstellen konnte; und Linné war es auch, der zuerst das Wort vom Pflanzenschlaf geprägt hat. Es ist nicht immer der Wechsel zwischen Licht und Dunkel, welcher die Perioden der Ruhe und Tätigkeit hervorbringt, sondern es gibt auch niederere Tiere, welche ihre Lebenstätigkeit im Zusammenhang mit Ebbe und Flut oder sogar mit den Mondphasen regeln. Solche Tiere behalten selbst in völlig geänderter Umgebung eine gewisse Zeit ihre gewohnte Periodik bei, obgleich die ursprüngliche Ursache gar nicht mehr nachwirkt. Je höher die Entwicklungsstufe einer Tierreihe ist, desto lockerer ist die Bindung, welche Tag- und Nachtwechsel ausübt. Besondere Bedingungen erzwingen dann eine andere Einteilung und fordern z. B. vom Raubtier den Tagesschlaf, damit es auf nächtlichen Beutezug ausgehen kann, veranlassen schwächere Geschöpfe, zur Sicherung gegen feindliche Angriffe den Wechsel zwischen Ruhe und Tätigkeit auf bestimmte Tages- und Nachtstunden zu verlegen.

Der Mensch ist aus Zweckmäßigkeit und sozialer Übereinkunft dem Wechsel von Tag und Nacht gefolgt; scheinbar steht es ihm frei, die Schlafzeit beliebig zu wählen. Wenn es nämlich Beruf oder Pflicht bestimmen, so kann er am Tage schlafen und nachts tätig sein und zwar meist ohne Störung der Gesundheit. Ja, es gelingt sogar, diese erworbene Gewohnheit, wie es das Leben von den Nachtberufen erfordert, ständig ohne wesentlichen Schaden durchzuführen. Aber die Willenstätigkeit des Menschen reicht doch nicht so weit, daß er beliebig lange ohne Schlaf auskommen kann. Man kann zwar durch entsprechende Sinneseindrücke und Vorstellungen die Müdigkeit weit hinausschieben, aber an einer gewissen Grenze bricht der Trieb zum Schlaf durch und fordert sein Recht mit größerem Zwang als der Nahrungstrieb, denn der Mensch kann wohl einige Wochen den Hunger aushalten, aber nur wenige Tage ohne Schlaf sein. In China besteht z. B. eine tödliche Folter für den Verbrecher darin, ihm den Schlaf zu entziehen; diese Qualen werden nicht länger als fünf Tage ausgehalten. Auch Hunde, welche man in einer drehenden Trommel am Schlafen verhindert, brechen am vierten Tage tot zusammen. Der Schlaf ist notwendig, um den Körper vor gefährlicher Erschöpfung zu bewahren. Der Mensch schläft also nicht, weil er müde ist, sondern um nicht müde zu werden. Die eintretende Müdigkeit ist ein rechtzeitig mahnender Regulator, eine unbewußt das Richtige wählende, vorbeugende Zweckhandlung, die also instinktmäßig den Körper vor künftigem Schaden bewahrt und sich zum Schlaf verhält, wie der Appetit zum Hunger. Die Ermüdung ist nicht die, sondern eine Ursache des Schlafes. Der Schlaf kann auch eintreten, ohne daß Anlaß zur Müdigkeit vorhanden ist. Der neugeborene Mensch schläft fast die ganze Zeit seiner ersten Lebensmonate mit Ausnahme kurzer Unterbrechungen von Nahrungsaufnahme, und der nach kraftverzehrender fieberhafter Krankheit Genesene hat ein auffallend gesteigerte Schlafbedürfnis.

Jede Arbeitsleistung verbraucht Körperbestandteile und führt zur Bildung von Abfällen und Schlacken, welche die Weiterarbeit hemmen und stören, sowie schließlich den Zustand der Ermüdung oder der Erschöpfung herbeiführen. Zur Weiterarbeit sind Ersatzstoffe notwendig, welche in der Zeit der Nicht- oder Minderarbeit sich bilden, bis Erholung eintritt. Die beste Erholung ist der Schlaf, bei dessen fortschreitender Tiefe eine „Lösung" der Glieder, eine Entspannung der gesamten Körpermuskulatur erfolgt. Die Schlaftiefe, d. h. der Grad des Bewußtseins-

verlustes wird gemessen durch die Stärke des Schallreizes, welcher Erwachen herbeiführt. Die Untersuchungen der Kraepelinschen Universitätsklinik in München haben gezeigt, daß vor Mitternacht der tiefste und in den letzten Morgenstunden vor dem Erwachen ein etwas weniger tiefer Schlaf beobachtet wird. Der Blutarme, dessen Gehirn schon bei Tage nur ungenügend mit Blut versorgt wird, hat ein dauerndes Müdigkeitsgefühl, welches er durch ständiges Gähnen verrät.

Zur Erleichterung des Einschlafens nimmt der Mensch eine besondere Schlafstellung ein. Die Atemzüge verlangsamen und vertiefen sich, werden auffallend regelmäßig und auch die Pulszahl sinkt. Die Absonderung der Drüsen geht zurück. Die Schleimhäute des Rachens und der Nase werden trocken, so daß z. B. ein Schnupfen des Nachts zu ruhen scheint. So erklärt sich auch das Gebot der Bettruhe bei allen Katarrhen, welche durch Ansteckung entstanden sind. Die Nerventätigkeit sinkt, die Körperwärme fällt um einige Zehntel-Grade, der Stoffwechsel verringert sich und die Kohlensäure der Ausatmungsluft steigt als Ausdruck der eingetretenen Verringerung der Tätigkeit des Atemzentrums. Der zehnte Hirnnerv, der Nervus vagus, der, wie sein Name sagt, herumschweifende Nerv, weil er so viele Organe versorgt, bekommt die Oberhand über den ihm sonst entgegenwirkenden Nervus sympathicus, so daß alle vom Nervus vagus geförderten Lebenstätigkeiten, wie z. B. die Verdauungsarbeit, im Schlafe erhalten bleiben und bisweilen sogar eine gewisse Steigerung erfahren. So ist es auch zu erklären, daß die Mehrzahl der Geburten, der Anfälle von bronchialem Asthma und Gallensteinkoliken zur Nachtzeit auftreten. Die natürliche Folge des normalen Schlafes, die Erholung, ist verknüpft mit dem Gleichlauf des Gehirn- und Körperschlafes. Da diese Forderung, welche der normale Schlaf erfüllt, auch durch das beste Schlafmittel nicht vollkommen erreicht werden kann, so findet die alte Erfahrung ihre Bestätigung, daß der natürliche Schlaf durch künstliche Mittel niemals vollständig ersetzt werden kann.

Für die Erholung des ermüdeten Körpers sind außer der Dauer und Tiefe des Schlafens auch die äußeren Verhältnisse maßgebend, unter welchen der Schlaf verläuft, z. B. Zimmer, Luft und Bett. Das Schlafzimmer ist der am meisten benutzte Raum. Während der Berufstätige im Wohnzimmer nur während der Mahlzeiten und nach Feierabend sich aufhält, wird das Schlafzimmer 7 bis 8 Stunden in Anspruch genommen. Die Ruhe in einem licht- und luftlosen Raum bietet keine Erholung. Da der gesunde Schlaf für den arbeitenden Körper unbedingt notwendig ist, so darf ein fensterloses Zimmer als Schlafraum nicht benutzt werden. Ebenso sind die Alkoven und Schlafbutzen, welche man zuweilen auf dem Lande antrifft, unbedingt zu verwerfen, zumal sie oft nichts anderes wie Schränke sind.

Das Schlafzimmer muß vor allen Dingen Sonne haben. Im Sommer läßt man am besten die ganze Nacht hindurch die Fenster offen, schließt sie am Tage und schützt das Zimmer gegen zu starke Sonnenbestrahlung und Überhitzung; im Winter dagegen lüftet man am besten während der warmen Tagesstunden. Wenn nämlich Betten und Wände zu stark auskühlen, so schlägt sich Feuchtigkeit auf resp. in ihnen nieder, macht das Zimmer muffig und kann sogar die Betten ganz verderben. Wenn Arbeitszeug in einer Schlafkammer während der Schlafenszeit hängt, so verschlechtert es die Luft und macht den Schlaf unerquicklich. Der Erwachsene kann meist ohne Schaden für seine Gesundheit im kühlen Zimmer schlafen; jedoch ist es mit Rücksicht auf Kinder und Kranke nötig, daß für den Bedarfsfall im Schlafraum auch ein Ofen aufgestellt ist.

Besondere Sorgfalt ist dem Bettinhalt zu widmen. Die Bettwäsche muß oft gewechselt und die Matratze häufig ausgelüftet werden. Tägliches Lüften der Wäsche und des anderen Inhaltes ist für die Gesundheitspflege unbedingt notwendig. Auch die Bettenfüllungen müssen gesundheitlich einwandfrei sein. Bei den als Bettenfüllungen gebrauchten Federn darf es sich nur um gewaschene Ware handeln. Das Rupfen des Geflügels geschieht nämlich meist von Personen, welche alt, gebrechlich oder mit irgendwelchen Krankheiten behaftet sind und ihr Brot anders nicht verdienen können. Dazu kommt noch, daß importierte Federn häufig Sand und andere Schmutzbestandteile enthalten, von denen sie gereinigt werden müssen. Dekker-Wald (Rhld.) hat in seiner Gegend festgestellt, daß in etwa 60 von hundert Fällen durch Milben, welche sich in Matratzen, Klubsesseln, Polstermöbeln und im Schlafzimmerstaub gefunden haben, Asthma hervorgerufen wird. Die feinen spitzen Stacheln der toten Milben sollen entweder rein mechanisch wie scharfe Spitzen oder chemisch vergiftend wirken und bei vielen Menschen einen hartnäckigen, über Jahre sich erstreckenden, dauernden Bronchialkatarrh oder andere chronische Erkrankungen der oberen Luftwege hervorrufen. Bei Federmaterial, welches mit dem Antrag auf Verbot der ungewaschenen Bettfedern dem preußischen Wohlfahrtsministerium eingereicht worden ist, sind in den ungewaschenen Federn auch die als Asthmaerreger verdächtigen Milben gefunden worden. Mit Recht hat vor einiger Zeit der Regierungspräsident von Oberschlesien an sämtliche Landräte des Bezirks und an die einzelnen Polizeiverwaltungen eine Verfügung erlassen, welche auf strenge Überwachung des Hausiererhandels und insbesondere auf den Hausiererhandel mit gebrauchten Bettstücken und Bettfedern als verboten hinweist und die ungereinigte polnische Rohware im allgemeinen als „gebrauchte Bettfedern" ansieht. Es kommt auch gar nicht selten vor, daß Rohfedern mit alten gebrauchten Bettfedern gemischt und durch gewissenlose Händler verkauft werden, obgleich die unhygienischen Beimischungen selten keimfrei sind. Der Zweck dieser Handlungsweise ist, eine Bettfüllung möglichst billig herzustellen. Ein solches Vergehen bedeutet aber eine gesundheitliche Schädigung des benutzenden Käufers. Die Rohware, welche Schmutz, Sand, Lumpen, blutige Hautfetzen mit noch anhaftendem Gefieder enthält, ist also als Bettfüllung unsauber, und ihr haftet auch eine üble Geruchsentwicklung an. Der sachkundige Fachmann kann und wird nur solche Bettenfüllungen zum Verbrauch kommen lassen, welche von allen schädigenden Nebenbestandteilen im Interesse gesundheitlicher Fürsorge gereinigt sind. Bei entsprechender maschineller Bearbeitung kann der Staubabgang 20 bis 45 % betragen. Sind die Bettfedern nicht desinfiziert und nur ungenügend getrocknet, sowie von Fremdkörpern, Fetteilen usw. nur wenig befreit, so bilden sich bei Benutzung als Füllmaterial besonders durch die Körperwärme derjenigen Personen, welche die Betten in gesunden und kranken Tagen benutzen, Fäulnisstoffe, besonders dann, wenn diese Betten seit Jahrzehnten benutzt sind, ohne einer Desinfektion unterzogen worden zu sein. Krankheitseinschleppung und Krankheitsübertragung sind jedoch dann ausgeschlossen, wenn ein sorgsam bearbeitetes Federmaterial benutzt wird.

Ganz besondere Berücksichtigung müssen diese Erwägungen finden bei den Hotelbetten, welche einer ständig wechselnden Benutzung ausgesetzt sind. Im Interesse der Volksgesundheit sollte es verboten sein, rohe Federn zu Bettfüllungen an das verbrauchende Publikum abzugeben.
Nach dem Aufstehen sollen die Betten sofort aufgedeckt werden. Wenn im Sommer während der kühlen Tageszeit und nachts die Fenster zum häufigen Durchzug offen stehen und in den heißen Tagesstunden geschlossen bleiben, sowie die Sonne abgeblendet wird, so erhält man ein kühles und gut gelüftetes Schlafzimmer. Auch im Winter wird durch häufiges kurzdauerndes Lüften ein Durchzug erzielt, bei welchem das Schlafzimmer nicht zu kalt und doch gut gelüftet wird. Die Temperatur soll in 1,50 Meter Höhe über dem Fußboden, mit einem freihängenden oder an einer Innenwand stehenden Möbelstück angebrachten Thermometer gemessen 14 bis 16 Grad Celsius im Schlafzimmer betragen. Nur in einem hygienisch eingerichteten Schlafzimmer bedeutet das Ausruhen eine Erholung nach der Arbeit und eine Kräftigung der Gesundheit.

BAUPOLIZEILICHER EINGRIFF WEGEN TROCKENFÄULE.

Im Juli 1926 übertrug der Kläger dem beklagten Architekten H. in Köln die Oberleitung für den Bau eines Wohnhauses in Köln. Der Beklagte hatte den Bau in eingehendster Weise persönlich zu überwachen. Nachdem das Haus fertiggestellt und bezogen war, zeigte sich am Balkenmaterial Trockenfäule in so starkem Maße, daß die Baupolizeibehörde den Kläger am 15. August 1928 aufforderte, drei Decken des Hauses (die der Küche und des straßenwärts auf der rechten Seite gelegenen Wohnzimmers im 2. Obergeschoß, sowie des Wohnzimmers im 3. Obergeschoß an derselben Seite) wegen Gefahr des Zusammensturzes zu erneuern. Am 6. Mai 1929 erklärte die Baupolizei, daß auch die andern Balkendecken erneuert werden müßten, da durch weiteres Umsichgreifen der Trockenfäule Bedenken für die Tragsicherheit der Decken bestünden. Für den schadhaften Zustand des Hauses macht der Kläger den Beklagten verantwortlich; der Beklagte habe Holz verwendet, das bereits die Keime für die Entstehung der Trockenfäule in sich gehabt habe. Das weitere Umsichgreifen der Trockenfäule sei darauf zurückzuführen, daß die Auffüllung der Zwischendecke nicht genügend trocken gewesen sei, als die Fußbodenbretter verlegt worden seien, diese seien Nut- und Federbretter gewesen, so daß nach ihrer Auflegung die Feuchtigkeit nicht mehr habe entweichen können.
Das Landgericht erklärte den Zahlungsanspruch des Klägers dem Grunde nach für gerechtfertigt und gab auch dem Feststellungsantrage statt, das Oberlandesgericht Köln verurteilte den Beklagten zur Zahlung von 8540 RM und stellte weiter fest, daß er dem Kläger den durch Mietausfälle entstandenen Schaden zu ersetzen habe. — Die gegen dieses Urteil beim Reichsgericht eingelegte Revision des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben und zurückgewiesen worden. Den reichsgerichtlichen Entscheidungsgründen ist noch folgendes zu entnehmen: Nach den vom Oberlandesgericht getroffenen Feststellungen sind die vom Beklagten bestellten und bei Herstellung des Hauses verwendeten Balken mit Keimen der Trockenfäule behaftet gewesen, die Entwicklung dieser Keime mit den überaus schädlichen Folgen ist dadurch herbeigeführt worden, daß von den Zwischendecken Feuchtigkeit in das Gebälk eingedrungen ist. Diese Feststellung beruht auf den Gutachten der Sachverständigen. Wegen der Feuchtigkeit des aufgetragenen Lehms kommt ein Verschulden des Beklagten allerdings nicht in Frage, da der Lehm naß aufgetragen werden mußte. Durch diese Feuchtigkeit wäre aber nur ein Angehen des Holzes im begrenzten Umfange möglich gewesen. Daß hier der gefährliche Grad der Trockenfäule erreicht worden ist, liegt nach den Gutachten der Sachverständigen nur darin, daß die Ascheauffüllung auf der Stakung der Zwischendecken noch nicht trocken war, als die Nut- und Federbretter verlegt wurden. Infolgedessen fehlte es an einer genügenden Austrocknung der Schutzdecken. Nur anormale große Wassermengen, die sich von der Zwischendecke dem Holze mitteilten, können die Ursachen des Schadens sein. Das Verschulden des Beklagten liegt darin, daß er bei Legung des Fußbodens sich nicht davon überzeugt hat, ob Lehm und Asche ausreichend getrocknet waren. Gerade der Beginn der Fußbodenverlegung ist ein so wichtiger Vorgang, daß er vom Beklagten überwacht werden mußte. „Reichsgerichtsbriefe." (III 136/30. — 23. September 1930.)

HAUPTVERSAMMLUNG DES BUNDES ZUR FÖRDERUNG DER FARBE IM STADTBILD.

Während der Bund bisher seine Hauptversammlung mit einer öffentlichen Tagung zu verbinden pflegte, wurde in diesem Jahre von einer Tagung abgesehen, um den wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen.
Am 2. Oktober früh eröffnete Bürgermeister Dr. Gepel die Wanderausstellung des Bundes. Der Vorsitzende, Baudirektor Dr. Hellweg, dankte der Stadt für die nachdrückliche Förderung der Bundesbestrebungen. Es folgte eine Führung durch die Stadt. Am Nachmittag fand die Hauptversammlung des Bundes statt. Hier berichtete der Geschäftsführer über die Tätigkeit des Bundes im verflossenen Geschäftsjahr.
Zu den interessantesten Maßnahmen der Bundesleitung zählt eine Umfrage an die Stadtbauverwaltungen über die Fortschritte der Farbe im Stadtbild, die von 600 Städten beantwortet wurde. Es ergab sich ein bedeutender zahlenmäßiger, technischer und künstlerischer Fortschritt der Bewegung. Mehr als 900 000 Bauten sind in den letzten Jahren im Reiche farbig behandelt worden. In vielen Städten werden 80—100 % aller Anstriche und Neuverputze farbig. Das Ergebnis dieser Umfrage erscheint demnächst in einem ausführlichen Bericht. — Allen Stadtbauverwaltungen und Staatlichen Baubehörden ging ferner die Merkblattsammlung des Bundes zu. Die Faltkarte mit den Grundtönen für den farbigen Hausanstrich wurde so stark angefordert, daß die Auflage nahezu vergriffen ist. Die Zahl der Merkblätter wurde ergänzt. Neben das Merkblatt „Fassadenfarben" trat der Bericht über die Erfahrungen der Staatlichen Baubehörden mit Werkstoffen, das Merkblatt über Sgrafittotechnik, traten ferner Richtlinien für die Behandlung von Putz- und Fachwerkbauten. Ein Merkblatt „Farbige Trockenmörtel" erscheint in Kürze, ein Merkblatt „Anstrichbindemittel" und eine Faltkarte mit Grundtönen für den Fachwerkanstrich liegen im Entwurf vor. Ein Merkblatt über den Putz soll in Verbindung mit dem Verein deutscher Kalkwerke hergestellt werden.
Erfolgreich war die Bundesarbeit auch auf dem Gebiete der Werkstoffprüfung, die mit den Staatlichen Baugewerk-

schulen gemeinsam in Schlesien, Westpreußen, Anhalt, Mecklenburg, Schleswig-Holstein, Braunschweig, in der Provinz Sachsen, in Hannover, Westfalen und im Rheinlande in die Wege geleitet wurden, um die Einflüsse der verschiedenen Klimate auf die gleichen Anstrich- und Putzarten festzustellen. Die Pläne für diese Prüfungen wurden in Verbindung mit dem Forschungsinstitut für Farbentechnik in Stuttgart ausgearbeitet. — Umfragen über die Erfahrung mit Werkstoffen in den Bereichen der Reichsbahndirektionen, der Reichsbaubehörden und der Baugenossenschaften sind geplant. — Eine Umfrage über die bodenständige Farbigkeit des bäuerlichen Hauses wird auf Anregung des Bundes vom Niedersächsischen Ausschuß für Heimatschutz und anderen Heimatschutzverbänden vorgenommen. — In zahlreichen Tageszeitungen, Hausbesitzerzeitungen und Zeitschriften der Baugenossenschaften erschienen aufklärende Aufsätze des Bundes, verbunden mit Hinweisen auf die Beratungstätigkeit des Bundes, die äußerst rege war. Zahlreiche Farbpläne wurden angefertigt. Eine Reihe von Ausstellungen und Lichtbildervorträgen konnte mit dem umfangreichen und wertvollen Material des Bundes veranstaltet werden

Auf der Hauptversammlung wurde ferner beschlossen, die Fachpresse häufiger als bisher mit kurzen Berichten zu versehen, da eine Werbung in den Kreisen der Architektenschaft, des Malerhandwerks, des Baugewerbes und der Industrie noch immer unentbehrlich ist.

Der Haushaltsplan für 1930 und 1931 wurde genehmigt, dem Vorstande Entlastung erteilt.

Am Abend des zweiten Oktober fand der Lichtbildervortrag von Dr. Meier-Oberist über die Fortschritte der Farbe statt. Der Saal war dicht gefüllt. Der Vortragende führte etwa aus:

„Trotz abschüssiger Wirtschaftskurve hat die Farbigkeit unserer Stadtbilder erfreuliche Fortschritte gemacht. Seit 5 Jahren verzehnfachte sich die Farbe in den meisten Städten. Eine Ausnahme macht nur die Großstadt und das Industriegebiet. Aber selbst in kleinen Industriestädten erfreut uns oft fröhliche Farbigkeit. Der Wert der alten Bauten führte hier zur Farbe. Wichtig war ferner das persönliche Verhältnis des Hausbesitzers zu seinem Eigentum. Auch die Schönheit der Natur pflegte den Sinn für die Farbe zu wecken und endlich sprach die Verkehrswerbung ein wichtiges Wort. — Die kräftigsten Farben begegnen uns in Norddeutschland als Ausgleich für das trübe Klima und die düstere Wirkung des Backsteins. In Mitteldeutschland führte der Fachwerkbau in der freundlichen Landschaft zu harmonischer Farbigkeit. Dagegen ist das mitteldeutsche Industriegebiet in reizloser Landschaft meist farblos. Der Südosten ist teils kräftig farbig, teils im Gebirge heller getönt. Im mittleren Rheinlauf herrscht das Weiß oder das gelbliche Grau. Im Saarlande dagegen liegen die Ortschaften lebhaft farbig eingebettet in die Landschaft, denn der Bergmann bevorzugt reine Töne. Für das nördliche Sachsen gilt das für das mitteldeutsche Industriegebiet Gesagte, während wir in den sächsischen Gebirgen eine helle und zarte Farbigkeit treffen. In Thüringen überwiegen lebhafte Farben, in der Provinz Hessen wieder hellere Töne. Die volle lichte Farbigkeit Oberbayerns, Wüttembergs, des südlichen Badens und der Pfalz ist bekannt. Farblos erscheint demgegenüber Hessen-Darmstadt. — Auch technische Fortschritte sind unverkennbar. Die geeigneten Fassadenfarben werden zunehmend verwendet, die Anstrichtechnik wird sicherer gehandhabt. Neben den Anstrich ist der durchfärbte Putz vor allem in den Neubaugebieten getreten. Im Norden hat die Ölfarbentechnik Herrschaft erlangt, im Süden überwiegen Kalk-, Emulsions- und Silikatfarben. Der ärgste Feind der Farbe im Stadtbild ist der Staub, der nur durch kräftige Töne bekämpft werden kann, falls nicht das Haus in reiner Luft und an ruhiger Straße liegt. — Künstlerischer Fortschritt wird aus den meisten Städten gemeldet. Oft geben wenige Grundfarben dem Stadtbild einen ausgesprochenen Akkord. Das Maß der Farbstärke kann in der Regel als recht bezeichnet werden. Nur die farbenfeindlichen Manieren gewisser radikaler Architekten sind zu überwinden, denn das Weiß verlangt eine offene Bauweise und viel natürliches Grün. Mag es im Süden gelegentlich am Platze sein, im Norden wirkt es kalt und brutal, wenn es ein bescheidenes Maß überschreitet. Dagegen ist die weiße Farbe äußerst wertvoll als Bestandteil heller Farbtöne. Am beliebtesten ist das Gelb, weil es sich überall gut einfügt. Auch das Grün ist vorzüglich geeignet als ruhige und freundliche Farbe. Dagegen müssen Rot und Blau intensiv gewählt werden, wenn sie gut aussehen sollen. Das Braun tut gute Dienste als vermittelnde Farbe. — Aber nicht nur die Wahl der Farben selbst, auch die Behandlung des einzelnen Hauses ist sicherer geworden. Man beschränkt sich auf eine lebhafte Grundfarbe, einen matten Ton für die Gliederungen und wählt häufig schon das Weiß für die Fensterrahmen. Man hat erkannt, daß die Wahl der Farbe selbst nicht so wichtig ist, wie ihre Abtönung und der Grad ihrer Helligkeit. Ein Beweis für die Stärke der Bewegung ist es, daß sie dort am besten vorwärts kam, wo die Architektur wertvoll ist und wo das persönliche Verhältnis des einzelnen zu seinem Hause noch nicht verschwand — in den zahlreichen mittleren und kleinen Städten des Landes —, während die wertlose Architektur der öden Großstadtviertel des 19. Jahrhunderts der Bewegung keine rechte Anregung zu geben vermochte. Einfache, flächige und großzügige Bauten bieten der Farbe das dankbarste Wirkungsfeld."

Diese Ausführungen wurden durch 100 prächtige farbige Photographien aus Süd und Nord im Lichtbild ergänzt. Es folgte die Urvorführung der beiden neuen Anstrichfilme des Reichsausschusses für Sachwerterhaltung durch seinen Geschäftsführer, Direktor Langhoff. Die Darbietungen fanden lebhaften Beifall der Versammlung.

Der erwähnte Tagungsvortrag kann als Sonderabdruck ebenso wie alle Merkblätter des Bundes durch seine Geschäftsstelle in Hamburg 1, Spitalerstr. 11, unentgeltlich bezogen werden.

NORMUNG DES STEINHOLZES.

Die Normungsarbeiten wurden in 5 Sitzungen in einem Arbeitsausschuß durchgeführt, der sich aus folgenden Stellen zusammensetzte: Den maßgebenden Wissenschaftlern und der in Frage kommenden Industrie, Reichshochbaunormung, Materialprüfungsämter Dresden und Berlin, Vereinigung der Bauverwaltungen deutscher Städte, Reichsverband deutscher Steinholzfabrikanten E. V., Deutscher Verband für die Materialprüfungen der Technik, Deutsche Reichsbahn-Gesellschaft, Magistrat Berlin, Germanischer Lloyd, Deutscher Betonverein.

Die im Normblatt enthaltenen Ausführungen unter „Begriff" weichen von den s. Zt. von dem Reichsverband deutscher Steinholzfabrikanten aufgestellten Begriffsbestimmungen ab. Der Arbeitsausschuß war der Auffassung, daß diese Begriffsbestimmungen straffer gefaßt werden müßten. Nachstehende Fassung stellt nunmehr

das Ergebnis der Beratungen in den Ausschüssen für die Begriffsbestimmungen dar:

„Begriff: Steinholz ist ein Baustoff, der aus einem innigen anfänglich weichen, formbaren, später erhärtenden Gemenge aus gemahlener kaustischer Magnesia (Magnesit), Magnesium - Chloridlauge und organischen und anorganischen Füllstoffen entsteht."

Die Mindestdicken für Steinholzfußböden müssen entsprechen

bei Estrich als Unterboden dem Legestab von 12 mm, bei einschichtigem Steinholzfußboden dem Legestab von 12 mm, bei zweischichtigem Steinholzfußboden dem Legestab von je 8 mm für Nutz- und Unterschicht.

Diese Dicken entsprechen den bisherigen gewohnten im Steinholzgewerbe. — Die im Normblatt festgelegten Eigenschaften der Zugfestigkeit, Biegefestigkeit, Härte und Raumbeständigkeit konnten erst nach mehreren Voruntersuchungen festgelegt werden. Da einheitliche Versuche nicht vorlagen, wurden im Auftrage des Ausschusses von den Materialprüfungsämtern Dahlem und Dresden umfangreiche Versuchsreihen durchgeführt, deren Ergebnis im Normblatt wie folgt wiedergegeben ist:

„Eigenschaften: Die Normen geben die Vorschriften für die technischen Anforderungen an Steinholzfußboden und die zu der Herstellung verwendete Steinholzmasse. Die Eigenschaften gelten nur für die Nutzschicht, also für einschichtigen Stampfboden und für die Nutzschicht des zweischichtigen Belags."

Mindestforderungen an Steinholzmasse und Steinholzbelag nach Lagerung in Luft von 17 bis 20° und mindestens 65 % Feuchtigkeitsgehalt

nach 3 Tagen	—	Zugfestigkeit	
„ 7 „	20 kg/cm²	„	
„ 28 „	30 „	„	
nach 3 Tagen	—	Biegefestigkeit	
„ 7 „	30 kg/cm²	„	
„ 28 „	60 „	„	
nach 3 Tagen	— %	Raumbeständigkeit (nur für Steinholz-	
„ 7 „	— %	„	[masse)
„ 28 „	Höchstmaß für:		
	Quellen	0,15	
	Schwinden	0,25	

Zur Nachprüfung der Zahlen mußten Prüfverfahren festgelegt werden, die den bestehenden Prüfverfahren bei anderen Baustoffen angeglichen wurden und die Verwendung dieser Apparate zuläßt. Die vom Ausschuß beschlossenen Prüfverfahren wurden im Normblatt wie folgt aufgenommen:

Prüfverfahren:

Zugfestigkeit: Die Prüfung erfolgt an 8-förmigen Zugkörpern durch Zerreißen mit dem Normalzerreißapparat. Die aus Steinholzmasse hergestellten Zugkörper müssen einen Zerreißquerschnitt von 5 cm², die aus Steinholzbelag hergestellten einen solchen von 2,25 cm mal Dicke des Belages haben.

Biegefestigkeit: Die Prüfung erfolgt bei Proben aus dem Steinholzbelag an 12 cm langen und b = 6 m breiten Platten in der Dicke des ausgeführten Belages.

Die Proben werden mit einer Stützweite ls = 10 cm gelagert und in der Mitte durch eine Einzellast P belastet. Die Biegefestigkeit ergibt sich aus

$$\frac{P \cdot l s}{4 \cdot W} \text{ worin } W = \frac{b \cdot h^2}{6} \text{ ist.}$$

Härte: Die Prüfung erfolgt an quadratischen Platten von 7 cm Seitenlänge und der Dicke der Nutzschicht. Auf die Proben wird eine Stahlkugel von dem Durchmesser d = 10 mm gesetzt und mit einer Last P = 20 kg 5 Minuten lang belastet. Die Tiefe (t) des Eindruckes wird gemessen. Die Härtezahl (H) ergibt sich aus der Gleichung

$$H = \frac{P}{d \cdot \pi \cdot t} \frac{kg}{mm^2}$$

Raumbeständigkeit (nur an Proben, die aus Steinholzmasse eigens angefertigt werden): Die erste Messung erfolgt nach 24 Stunden an Stäben von 10 cm Länge und quadratischem Querschnitt mit 2,2 cm Seitenlänge durch Messung der Längenänderung mit dem Tasterapparat Bauart Bauschinger*) oder mit anderem geeigneten Apparat.

Zum Schluß des Normblattes wird auf die Vorschriften für die Lieferung und Prüfung von kaustischer Magnesia (Magnesit) für Steinholz, die kurz vor dem Abschluß stehen, hingewiesen. Außerdem wird voraussichtlich noch eine Vorschrift für Chlor - Magnesiumlauge ausgearbeitet werden. Das Normblatt DIN 272, Steinholz für Fußböden, ist durch den Beuth-Verlag GmbH, Berlin S. 14, zum Preise von 0,75 RM zu beziehen.

ENTSCHLIESSUNG DES AUFSICHTSRATES DER GAGFAH.

I. Wenn auch anerkannt werden soll, daß zur Sanierung der öffentlichen Finanzen, insbesondere auch der Erwerbslosenversicherung, einschneidende Maßnahmen notwendig sind, so dürfen doch die bisher dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mittel nicht geschmälert werden. Die Bauwirtschaft ist, da ihr andere nennenswerte Aufgaben zurzeit fehlen, auf den Wohnungsbau angewiesen, der ohne öffentliche Mittel nicht betrieben werden kann. Sie muß zum Erliegen kommen, wenn jenem diese Mittel entzogen werden. Eine erschreckende Vermehrung der Arbeitslosen wird die Folge sein.

II. Nach den Erfahrungen der Vorkriegszeit muß man gegen den Bau von sogenannten „Schlichtwohnungen" aus bevölkerungspolitischen und wirtschaftlichen Gründen die schwersten Bedenken haben. Ehe man sich zur Fortsetzung des in vieler Hinsicht bedenklichen Experiments des zusätzlichen Wohnungsbauprogrammes des Reiches für das Jahr 1930 entschließt, müssen die Erfahrungen, die mit diesen Wohnungen gemacht werden, gesammelt und ausgewertet sein. Sollte sich, was sehr unwahrscheinlich ist, der Bau von Schlichtwohnungen danach in gewissem Ausmaße doch als erforderlich erweisen, so muß man daneben aber in ausreichender Weise den Bau anderer, größerer und den besonderen Bedürfnissen der Angestellten entsprechenden Wohnungen mit öffentlichen Mitteln fördern. Ebenso ist Vorsorge zu treffen, daß der Heimstättenbau, neuerdings das Stiefkind der Behörden, wieder so gepflegt wird, wie es im Interesse einer weitschauenden Bevölkerungspolitik notwendig ist. Die praktische Durchführung des Heimstättengedankens wird das wirksamste Mittel gegen den Geburtenrückgang sein.

*) Die jedem Apparat beigefügte Anleitung enthält Angaben über die Art der Versuchsausführung, sowie über die Darstellung der Ergebnisse und deren etwa notwendig werdende Korrekturen."

Begründung.

Nach dem Friedensschluß haben einerseits die allgemeine Goldentwertung und die übermäßige Verteuerung des Kapitals in Deutschland, andererseits eine tarifliche Festsetzung der Gehälter und Löhne, die jenen Tatsachen nicht in vollem Maße Rechnung trug, zur Folge gehabt, daß an Angestellte vermietbare Wohnungen ohne öffentliche Hilfe nicht gebaut werden können. Es ist deshalb die Pflicht der öffentlichen Hand, dem Wohnungsbau solange ausreichende Mittel zuzuführen, bis die Voraussetzungen zum Abbau der Zuschußwirtschaft gegeben sind. Dieser Abbau kann erst erfolgen, wenn eine beträchtliche Erhöhung der Mieten in den Altwohnungen und eine entsprechende Erhöhung der Gehälter und Löhne durchgeführt und gesetzlich gesichert ist, daß nicht die schweren Mißstände der Vorkriegswohnungswirtschaft in technisch-hygienischer und sozialer Hinsicht wieder aufleben. Diese Voraussetzungen zu schaffen, dürfte eine schwierige Aufgabe der Reichsregierung sein.

Entzieht man heute plötzlich dem Wohnungsbau ganz oder zu einem erheblichen Teil die öffentlichen Gelder, so wird man damit die Bauwirtschaft lähmen, weil ihr ein anderes Betätigungsfeld fehlt. Die dem Wohnungsbau bisher zugeführten Mittel dürfen daher nicht herabgesetzt werden, wenn eine Beschäftigungslosigkeit in der für die gesamte deutsche Wirtschaft überragend wichtigen Bauwirtschaft vermieden werden soll. Ein Plan, der zur Sanierung der Erwerbslosenversicherung der Bauwirtschaft die notwendigen Mittel entzieht, muß scheitern, weil durch ihn nur neue Erwerbslosigkeit hervorgerufen wird. Die Absicht der Reichsregierung, ausschließlich den Bau von Schlichtwohnungen zu fördern, bedeutet eine Abkehr von der planvollen Wohnungsreformarbeit der letzten Jahre und eine Rückkehr zu dem bekannten Wohnungselend der Vorkriegszeit. Bei einer durchschnittlichen Raumhöhe von zirka 3 Metern war vor dem Kriege für einen zum dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassenen Raum ein Mindestflächenmaß von 10 qm vorgeschrieben. Diese Vorschrift beruhte auf einwandfreien Ergebnissen hygienischer Forschung. Heute schreibt das Reich für solche Räume bei einer lichten Höhe von 2,50 m eine Grundfläche von nur 6 qm vor und verringert dadurch das von allen medizinischen Sachverständigen seit mehr als einem halben Jahrhundert geforderte Raumminimum auf die Hälfte. Muß diese Anordnung schon schärfste Kritik herausfordern, so ist entschiedenster Protest erforderlich gegen den Verzicht auf eine ausreichende Durchlüftbarkeit, die gerade bei diesen winzigen Wohnräumen Grundbedingung ist.

Sollen in mittleren und namentlich größeren Städten die vom Reich vorgeschriebenen niedrigen Mietsätze für diese Schlichtwohnungen erreicht werden, so müssen zu ihrer Finanzierung je Wohnung verhältnismäßig mehr Mittel als bisher für Neubauwohnungen gegeben werden. Die Mietsenkung wird also nicht nur durch eine bedenkliche Herabsetzung der Qualität der Wohnungen erstrebt, sondern auch durch eine erhöhte Finanzbeihilfe. Eine derartige Maßnahme bedeutet eine ernste Gefahr für die Rentabilität der bisher mit öffentlichen Mitteln errichteten Neubauwohnungen. Durch sie wird auch — und das ist wohl das Bedenklichste — der Realkredit erneut aufs empfindlichste gestört, denn diese künstliche Mietsenkung wird nicht nur eine Beschränkung in der Beleihbarkeit der Schlichtwohnungen herbeiführen, sondern auch die Sicherheit der bisher für Neubauwohnungen gegebenen Hypotheken gefährden.

Dagegen muß bei der außerordentlich schwierigen Lage der Angestellten auf jeden Fall jede Erhöhung der Mieten vermieden werden, die sich aus einer Heraufsetzung der Zinsen oder einer Einführung von Tilgungen der öffentlichen Darlehen über das bestehende Maß hieraus ergeben würde.

Im Übrigen ist festzustellen, daß für weite Kreise der Bevölkerung auch eine Monatsmiete von 30,— RM unerschwinglich ist. Noch mehr trifft dies zu für die kinderreichen Familien dieser Kreise, denen eine Monatsmiete von 50,— RM zugedacht ist. Hier können nur Maßnahmen auf dem Gebiet der Lohn- und Sozialpolitik, nicht aber auf dem der Wohnungsbaupolitik die Lösung bringen.

ENTSCHLIESSUNG DER RHEINISCHEN BAUGENOSSENSCHAFTEN.

I. Reichsregierung und Reichstag haben um die letzte Jahreswende in den „Reichsrichtlinien für das Wohnungswesen" ein langes und sorgfältig beratenes Programm für die künftige Wohnungspolitik aufgestellt. Darin ist der Raumbedarf für die Jahre 1931 bis 1935 auf jährlich mindestens 250 000 neue Wohnungen allein zur Unterbringung der neugegründeten Haushaltungen geschätzt. Außerdem soll der Rückstand aus der Kriegszeit in Höhe von mehreren 100 000 Wohnungen schrittweise ausgeglichen und Ersatz für etwa 300 000 abbruchreife Wohnungen beschafft werden; die in überfüllten Wohnungen lebenden zirka 750 000 Familien sollen anderweit untergebracht und Raum für die Umsiedlung gewerblicher und landwirtschaftlicher Arbeiter geschaffen werden. Bei der großen Mehrzahl der zu erstellenden Wohnungen soll die öffentliche Hand auch weiterhin ausschlaggebend an der Finanzierung mitwirken.

II. Das neue Finanz- und Wirtschaftsprogramm der gegenwärtigen Reichsregierung will die Zahl der mit öffentlichen Mitteln zu unterstützenden Wohnungen auf zunächst 215 000 beschränken und diese Zahl jährlich derart herabsetzen, daß die Beteiligung der öffentlichen Hand an der Wohnungsbaufinanzierung bis 1936 ganz abgebaut wird. Die tatsächlichen Ermittelungen und Berechnungen, die diesem verminderten Programm etwa zugrunde liegen, sind nicht bekannt. Der Verband Rheinischer Baugenossenschaften erkennt an, daß die Wohnungsnot in zahlreichen kleineren Orten in den letzten Jahren fühlbar verringert und stellenweise im wesentlichen behoben ist; er hält aber für den allergrößten Teil seines Arbeitsbereiches die geplante scharfe Einschränkung und baldige Einstellung der Wohnungsbauförderung wohnungspolitisch nicht für verantwortbar. Sie muß notwendig zur Verewigung von Wohnungsmißständen mit all ihren verhängnisvollen Folgen führen.

III. Die Reichsregierung beabsichtigt, von 1931 ab nur mehr 400 Millionen RM, also rund noch etwa ¼ des Hauszinssteueraufkommens als anteiliges Baukapital für etwa 165 000 Kleinwohnungen verwenden zu lassen, die weiteren 400 Millionen RM aber zur Senkung der Realsteuern bereitzustellen.

Der Verband Rheinischer Baugenossenschaften stimmt dem Gedanken zu, die Hauszinsteuermittel künftig nur noch für die Unterstützung des Kleinwohnungsbaues zu benutzen, falls als Kleinwohnungen nicht ausschließlich zwei- und dreiräumige Wohnungen gelten sollen; nament-

lich die Fürsorge für kinderreiche Familien erfordert mindestens auch ein gewisses Maß von vierräumigen Wohnungen. Da aber die vorerst 400 Millionen RM nicht nur als Vorzugshypotheken, sondern auch für Zins- und Mietzuschüsse dienen sollen, so zeigt die praktische Erfahrung, angesichts der bescheidenen Erfolge der Preissenkungsbestrebungen und angesichts der drückenden Höhe des Anlagezinsfußes, daß damit 165 000 Kleinwohnungen keinesfalls zu finanzieren und zu verbilligen sind. Die Hoffnung, die weiteren 50 000 Wohnungen durch Mittel des Kapitalmarktes richtig zu finanzieren, findet in den Verhältnissen unseres Kapitalmarktes keine Grundlage.

IV. Die unvermeidlich eintretende Einschrumpfung der Bauwirtschaft wird den Arbeitsmarkt auf das stärkste belasten. Die Erwartung, daß die mit den weiteren 400 Millionen RM der Hauszinssteuer vorzunehmende Senkung der Realsteuern genügende andere Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen werde, erscheint in hohem Maße trügerisch.

V. Die in dem Verband Rheinischer Baugenossenschaften organisierten gemeinnützigen Baugenossenschaften und Baugesellschaften werden auch in Zukunft ihre Kräfte und Erfahrungen einsetzen, um gute und billige Kleinwohnungen schaffen zu helfen. Sie begrüßen das diesjährige zusätzliche Wohnungsprogramm der Reichsregierung, soweit es diesem Grundsatze entspricht, befürchten aber, daß die schematische Herabdrückung der Wohnungsgrößen — falls sie beibehalten werden sollte — infolge der unzulänglichen Finanzierung verhindern würde, gute, sparsam zu unterhaltende, der Volksgesundheit, dem Familienleben und der Geburtenvermehrung zuträgliche Dauerwohnungen herzustellen. Auf jeden Fall muß über das Verteilungsverfahren, die näheren Bedingungen der künftigen Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüsse unter Zuziehung sachkundiger Vertreter der Wohnungsreform und der gemeinnützigen Bautätigkeit so rechtzeitig Klarheit geschaffen werden, daß etwaige Vorbereitungen für die nächstjährige Bautätigkeit mit der doppelt nötigen Sorgfalt getroffen werden können.

HANDWÖRTERBUCH DES WOHNUNGSWESENS.

Das Wohnungsproblem, das als bedeutsames Teilproblem unseres sozialen Lebens schon in der Vorkriegszeit steigende Beachtung gefunden hat, ist in der Nachkriegszeit infolge der schweren durch den Weltkrieg und seine wirtschaftlichen Auswirkungen verursachten Gleichgewichtsstörungen auf dem Wohnungsmarkt zu einer beherrschenden sozial-politischen Frage geworden, von deren glücklicher Lösung — nicht nur in Deutschland — unsere künftige soziale, wirtschaftliche und politische Entwicklung maßgebend beeinflußt sein wird. Die einzelnen Probleme der Wohnungswirtschaft befinden sich in raschem Fluß und gerade die Nachkriegszeit hat uns neue Erkenntnisse und praktische Ergebnisse gebracht, die für Wissenschaftler und Praktiker gleich wertvoll sind. In weitestem Umfange ist aber gerade auch der Laie an allen Fragen des Wohnungswesens interessiert. Trotz des außerordentlich großen Umfanges des Schrifttums über das Wohnungswesen, trotz einer überreichen Zahl von Fachzeitschriften, Einzeldarstellungen usw., hat es seit dem von Eberstadt herausgegebenen Handbuch des Wohnungswesens, das die neuere Entwicklung nicht mehr berücksichtigen konnte, an einem Werk gefehlt, das einen Gesamtüberblick über alle Fragen des Wohnungswesens nach dem gegenwärtigen Stande bietet. Diese Lücke ist durch das Handwörterbuch des Wohnungswesens, herausgegeben im Auftrage des Deutschen Vereins für Wohnungsreform (Verlag von Gustav Fischer, Jena 1930) in glücklicher Weise ausgefüllt worden. Unter Führung von Professor Dr. G. Albrecht, Stadtbaudirektor Dr.-Ing. A. Gut, Regierungs- und Baurat W. Luebbert, Oberregierungsrat a. D. Dr. E. Weber, Ministerialrat Dr. O. Woelz und Bürgermeister a. D. B. Schwan, dem Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsreform und unter Mitwirkung einer größeren Zahl bekannter Fachmänner ist in dem Handwörterbuch für Wohnungswesen ein Werk geschaffen worden, das über alle einschlägigen Fragen des Wohnungswesens Aufschluß gibt. Man hat bewußt auf eine systematisch-wissenschaftliche Darstellung des ständig wachsenden Stoffes verzichtet. In etwa 210 Stichworten wird ein vollständiger Überblick über alle Fragen so gegeben, daß die verwandte Gegenstände behandelnden einzelnen Aufsätze zusammen wieder eine umfassende Darstellung des Gegenstandes, die Zusammenfassung der einzelnen Aufsatzgruppen letzten Endes doch eine systematische Darstellung des gesamten Fragenkomplexes ergibt. Alle großen Problemgruppen haben eine eingehende Behandlung erfahren. Die Bodenfrage als Fundament des Wohnungswesens ist in mehreren Aufsätzen — Boden als Grundlage des Wohnungsbaues, kommunale Bodenpolitik, Bodenreform, Bodenspekulation, Grundrente, städtisches Grundstücks- und Gebäudeschätzungswesen, Besteuerung des Bodens — behandelt. Die städtebaulichen Grundlagen des Wohnungswesens sind in Aufsätzen über die Geschichte des Städtebaus, Stadtbebauungsplan und Landesplanung, Stadterweiterung, Eingemeindung, Großkreis, Großstadt und Wohnungsfrage, Umsiedlung, Aufschließung des Baugeländes, Baudichte, Freiflächen, Bauordnung, City-Bildung, Dezentralisation des Städtebaus, Gartenstadtbewegung, Kunst im Städtebau, Verunstaltung des Stadtbildes, Heimatschutz und Schutz des Landschaftsbildes, Verkehrs- und Wohnungsfrage, Hygiene des Städte- und Wohnungsbaus dargestellt. Über die technischen Fragen des Wohnungsbaus unterrichten Aufsätze über Bauberatung, Baupolizei, Baustoffe, Bauwesen, Hausformen, Grundrißgestaltung, Normung, Heizung, Organisation des Baubetriebs usw., über die wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen des Wohnungsbaus Aufsätze über das Baugrundstück, Anliegerbeiträge, das Bauverbot, Enteignung, Gebühren und Beiträge, Kosten des Wohnungsbaus, die Frage des Flach- und Hochbaus usw., über die finanziellen Grundlagen Aufsätze über die Finanzierung des Wohnungsbaus, die Hauszinssteuerhypothek, Bausparwesen, Beleihungsinstitute für den Wohnungsbau (Deutsche Bau- und Boden-Bank, Preußische Landespfandbriefanstalt, Bauvereinsbanken, Hypothekenbanken, Staatsbanken, Landesbanken, Sparkassen als Geldgeber für den Wohnungsbau, Stadtschaften, Sozialversicherungsträger und Versicherungsgesellschaften als Geldgeber für den Wohnungsbau), Kapitalbedarf und Kapitalmarkt für den Wohnungsbau, Pfandbriefe und Pfandbriefmarkt, Pfandbriefämter, nachstelliger Realkredit, Eigenkapital, Sparzwang für Ledige, Kapitalisierung von Renten, Pensionen, Gehaltsteilen, die Zwischenkreditfrage usw. Besonders berücksichtigt ist die Klein- und Kleinstwohnungsfrage, die Wohnungsfürsorge für Kinderreiche. Eine umfassende Bearbeitung haben auch die Fragen der Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht — Wohlfahrtspflege und Wohnungswesen, Wohnungsämter, Wohnungsmängel, Woh-

nungsordnung usw. — gefunden, desgleichen die Mietenfrage in Aufsätzen über Miete und Mietrecht, gesetzliche Miete, Mieteinigungsämter, Mieterschutz, Mieterbewegung, Mietpreisbildung und Mietpreise. Daneben ist eine große Fülle grundlegender Fragen — z. B. Bevölkerungsfrage und Wohnungsfrage, die Wohnungsgesetzgebung, Wohnungsfürsorge und Wohnungsfürsorgegesellschaften, Statistik des Wohnungswesens, Behausungs- und Belegungsziffer, gemeinnützige Bautätigkeit — und zahlreicher Spezialfragen — genannt seien hierbei nur beispielsweise die Fragen des Alters- und Ledigenheims, der Wohnungsergänzungen, Frau und Wohnung, Küche — dargestellt. Der außerordentlich umfangreiche Stoff ist in gedrängter Form und unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der Praxis behandelt. Die Auflösung des Stoffes in Stichworte ermöglicht eine leichte Orientierung für denjenigen, der sich über eine bestimmte Frage der Wohnungswirtschaft rasch zu unterrichten wünscht. Das vom Verlage ausgezeichnet ausgestattete Werk gibt eine Fülle fruchtbare Anregungen und wird für alle mit dem Wohnungswesen befaßten Kreise, öffentlichen Behörden, Architekten, Baugewerbetreibenden, die Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus usw. ein wertvoller Ratgeber sein. F.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

RdErl. d. MfV. vom 20. 10. 1930, betr. Berechnung des Zinsnachlasses bei Bewilligung von staatlichen Baudarlehen für Staatsbedienstetenwohnungen und staatlichen Beihilfen für Lehrerwohnungen

— II B 2097 —

Zum RdErl. vom 14. 12. 1929 — II B 3211 —*).

Das für die Begründung des Zinsnachlasses herausgegebene Muster (Anlage A des obengenannten Erlasses) berücksichtigt unter Ziff. 3 (Rückseite) außer dem Zinsen- und Tilgungsdienst nur noch die Verwaltungs- und Betriebskosten. Aus dem Umstande, daß die übrigen für die Mietberechnung wesentlichen Aufwendungen (Abschreibung und Rücklagen) in dem Muster nicht besonders aufgeführt sind, ist von einzelnen amtlichen Stellen gefolgert worden, daß ein Ansatz dieser Aufwendungen bei der Berechnung der Miete außer Betracht bleiben müsse. Diese Annahme ist jedoch nicht zutreffend. Bei der Entscheidung über die Höhe des zu bewilligenden Zinsnachlasses ist von einer Miete auszugehen, wie sie nach den Erfordernissen einer gesunden Wirtschaftsführung festgesetzt werden muß (vgl. auch Ziff. 19 der Bedingungen). In dem nebenstehenden, neuaufgestellten Muster A sind die bei der Festsetzung der Miete zu berücksichtigenden Aufwendungen vollständig aufgeführt. Im Einvernehmen mit dem MfWKuV. und dem FM. ordne ich hiermit an, daß an Stelle des durch obenangeführten Erlaß eingeführten Musters A künftig das anliegende neue Muster zu verwenden ist. Ich verweise auch auf die vom Hauptverband der Deutschen Baugenossenschaften herausgegebenen Muster für den Voranschlag zur Wirtschaftsberechnung und für die Ertragsberechnung (zu vgl. meinen RdErl. vom 27. 8. d. Js. — II B 1888 —). Weiter ist zu berücksichtigen, daß die Bauherren meistens hinsichtlich der Vornahme von Abschreibungen und Rücklagen gesetzlichen Bestimmungen (Handelsgesetzbuch und Genossenschaftsgesetz) unterworfen sind. Für die Bemessung der Abschreibung und Rücklage lassen sich Grundsätze die alle Verhältnisse berücksichtigen, nicht aufstellen. 1 v. H. der ursprünglichen Gesamtbaukosten einschließlich der Tilgungsbeträge wird als jährliche Abschreibung vom Gebäudewert im allgemeinen anzuerkennen sein. Wenn die Bauherren darüber hinaus bei kündbaren erststelligen Hypotheken eine geringe Abschreibung auf die Geldbeschaffungskosten (Kursverlust, Provision, einmalige Verwaltungskosten) ansetzen, um bei der Erneuerung der Hypothek eine angemessene Rücklage zum Ausgleich des etwa zu erwartenden Unterwerts zu bilden, so wird hiergegen nichts eingewendet werden können, sofern es sich um erheblichere Kosten handelt, die Abschreibung sich in mäßigen Grenzen hält und andere Einnahmequellen als der Mietertrag (z. B. Möglichkeit der Beleihung von Altbesitz) zur Deckung etwaiger erneuter Geldbeschaffungskosten nicht zur Verfügung stehen. Die Bauherren sind in erster Linie selbst für eine gesunde Wirtschaftsführung verantwortlich. Die Staatsbehörden müssen aber sorgfältig darüber wachen, daß keine Ausgaben angesetzt werden, die das wirtschaftlich unbedingt notwendige Maß überschreiten und eine unnötige Steigerung der Mieten herbeiführen. Andererseits hat auch der Staat Interesse daran, daß das Unternehmen, dem öffentliche Mittel anvertraut sind, durch ausreichende Mietbemessung von vornherein auf eine gesunde Grundlage gestellt und auf einer solchen erhalten wird.

Der Herr Regierungspräsident in Potsdam wird hiermit ersucht, den Vordruck nach Muster A für den gesamten Staatsbereich vorrätig zu halten. Die übrigen Herren Regierungspräsidenten usw. wollen ihren Bedarf alsbald bei der genannten Dienststelle anmelden.

I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten, den Herrn Verbandspräsidenten in Essen und den Herrn Oberpräsidenten in Charlottenburg.

*) VMBl. 1930 Sp. 30.

IV. BAUPOLIZEI UND BAUTECHNISCHES

RdErl. d. MfV. vom 3. 10. 1930, betr. baupolizeiliche Genehmigung von Geflügelstallungen

— II C 2113 —

Der Club Deutscher Geflügelzüchter, Berlin SW. 11, Dessauer Straße 26, macht darauf aufmerksam, daß bei der Erteilung der Baugenehmigung für Geflügelstallungen häufig für Bauten geringen Umfanges Änderungen, Sicherungen und Verbesserungen gefordert werden, die für den Geflügelzüchter von vornherein den Bau übermäßig verteuern und die Zucht unrentabel machen. Es erscheint mir durchaus wünschenswert und auch vertretbar, daß in diesen Dingen eine wohlwollendere und freiere Handhabung Platz greift. Zu berücksichtigen ist namentlich, daß die Aufstellung eines Geflügelstalles häufig durch die notwendige Einhaltung der Himmelsrichtungen, durch die Gestaltung des Geländes und durch die Einteilung der

Muster A.

Anlage zur Laufenden-Einnahmen-Anweisung vom ....
über .... RM Zinsen und Tilgung.

Begründung

für die Bewilligung von Zinsnachlaß für d... de.......................... in .... im Jahre.....
zur Errichtung von .... Wohnungen für Staatsbedienstete / Lehrer nach Maßgabe der Bedingungen vom 30. 5. 1929 — II B 1710 — gewährte staatliche Baudarlehn / Beihilfe von .... RM (vergl. Jahresrechnung über das Wohnungs- und Siedlungswesen vom Jahre .. ...., Beleg-Nr. ....).

1. Lage und Größe der Wohnungen:

Ort und Straße	Vom Staat sind beliehen insgesamt: Wohnungen	Vom Staat sind beliehen insgesamt: mit einer Gesamtfläche von qm	Hiervon haben neben üblichem Zubehör (Küche, Kammer, Bad) 1 Zimmer und jeder Typ hat eine Wohnfläche von je qm	2 qm	3 qm	4 qm	5 qm	6 qm	Friedensmiete oder Friedensmietwert für Altwohnungen gleicher Größe, Lage und Beschaffenheit: für[1]) 1 qm Wohnfläche RM	für die Gesamtfläche in Spalte 3 RM	Gartenland haben: Wohnungen	von qm
1	2	3	4						5	6	7	8

2. Herstellungskosten:

a) Baukosten nach der amtlich geprüften und festgestellten Abrechnung für die Wohnungen in Spalte 2/3 . . . . = ... RM
— für 1 cbm umbauten Raumes = ... RM —

b) Bodenkosten[2]) — nur nachgewiesene Selbstkosten — . . . . = ... RM

Insgesamt = ... RM

3. Berechnung der jährlichen Belastung:

Die Herstellungskosten sind aufgebracht durch: Hypotheken usw.	Geldgeber	Betrag RM	a) Zinssatz b) Tilgungssatz %	Jährliche Belastung bei vertragsmäßiger Verzinsung und Tilgung des staatlichen Baudarlehns RM	Rpf	Jährliche Belastung bei Herabsetzung der Zinsen des staatlichen Baudarlehns auf .... % RM	Rpf	Die gesetzliche Miete für Vergleichswohnungen beträgt zurzeit für 1 qm Wohnfläche RM	Rpf	Bemerkungen
1	2	3	4	5		6		7		8
I. Hypothek				[1])						[1]) Bei diesem Betrage ist ein von der Gemeinde bewilligter Zinszuschuß von ....RM abzusetzen. [2]) Die Zinsen sind auf ..... % herabgesetzt. Tilgung ruht bis .... 193.... [3]) Bei höherem Ansatz bedarf es des besonderen Nachweises [4]) Abschreibung mindestens in Höhe der gesamten Tilgung (zu vergl. Z 19 der Bedingungen). 1 % der Baukosten einschließlich der Tilgungsbeträge wird in der Regel ausreichen. [5]) Der Ansatz einer Rücklage für Geldbeschaffungskosten (Kursverlust, Provision, einmalige Verwaltungskosten) für die kündbare I. Hypothek bedarf einer besonderen Begründung.
II. Hypothek	Staat		a) 5 b) 1							
Hauszinssteuerhypothek	Gemeinde		a) 3 b) 1	[2])						
Eigenes Geld	Bauherr		a) 5	[3])						
A. Zins- und Tilgungslast .... =										
B. Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie Rücklagen 1½ % der Baukosten)[4]) .... =										
C. Abschreibung von den ursprünglichen Gesamtbaukosten[4]) . ... =										
Rücklagen für die Geldbeschaffungskosten bei Aufnahme der I. Hypothek[5]) ..... =										
Gesamte Belastung .... =										
Auf 1 qm Wohnfläche berechnet .... =										

Festgestellt:
....
Reg.- ....

Die Zahlenangaben — auch in den zugehörigen besonderen Begründungen — sind nachgeprüft und richtig befunden worden.
.................................., den .... 193...
Der Regierungspräsident.

[1]) Laut Bescheinigung der Gemeindebehörde. [2]) Bei Erbbaugelände ist lediglich der Erbbauzins unter 3 nachzuweisen.

Ausläufe bedingt ist. Da die Hebung der deutschen Geflügelzucht angesichts der schwierigen Wirtschaftslage eine besondere volkswirtschaftliche Bedeutung zukommt, erscheint es mir geboten, daß sowohl im baupolizeilichen Genehmigungsverfahren wie auch im Dispensverfahren auf die besondere Lage der Geflügelzucht weitgehend Rücksicht genommen wird und die Anwendung der baupolizeilichen Bestimmungen in einer Weise erfolgt, daß kleinliche Erschwerungen unbedingt vermieden werden.

I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

VII. VERSCHIEDENES

RdErl. d. MfV. vom 10. 10. 1930, betr. zusätzliches Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung 1930

— II 6402 b 23. 9. —

Von der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen ist eine Schrift „Die billige, gute Wohnung" herausgegeben worden, die Pläne enthält, die von Interesse sind.

Die Schrift kann unmittelbar durch die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen E. V. in Berlin W. 9, Voßstraße 18, oder durch den Verlag „Die Baugilde", Berlin SW. 19, Grünstraße 4, zum Preise von 3 RM bezogen werden.

Ich ersuche die in Betracht kommenden Gemeinden und Gemeindeverbände hierauf hinzuweisen.

I. V.: Scheidt.

An sämtliche Herren Regierungspräsidenten usw.

RdEErl. d. MfV. v. 16. 10. 1930, betr. Förderung des Wohnungsbaus

— II A 2868 —

Zur Belebung der Wohnungsbautätigkeit, auf deren Bedeutung in heutiger Zeit ich bereits in meinem Runderlaß vom 28. 8. d. Js. — II C 1940 —*) hingewiesen habe, ist es auch von Wichtigkeit, die Beiträge zu den Straßenherstellungskosten möglichst niedrig zu halten. Ich bringe daher den RdErl. vom 4. 2. 1926 — II 3. 110 —**) in Erinnerung und darf wohl erwarten, daß von den angegebenen Möglichkeiten zur Herabminderung der Anliegerleistungen nachdrücklichst Gebrauch gemacht wird.

Weiterhin ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, ob das Bauland in passender Lage zu angemessenem Preise zur Verfügung gestellt wird. Soweit das nicht der Fall ist, kann das benötigte Bau- und Gartenland — ein finanziell gesichertes Bauvorhaben vorausgesetzt — durch Anwendung der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. 12. 1919 beschafft werden.

Hirtsiefer.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

---

*) VMBl. Sp. 787. **) VMBl. S. 198.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

OBERSCHLESISCHER HEIMATKALENDER 1931. Herausgegeben vom Presse-, Statistischen- und Verkehrsamt der Provinzial-Verwaltung von Oberschlesien, Ratibor, Landeshaus. Druck: Oberschlesische Volksstimme G. m. b. H., Gleiwitz, Reichspräsidentenplatz Nr. 14.

Der neue oberschlesische Heimatkalender für das Jahr 1931, herausgegeben vom Presse-, Statistischen und Verkehrsamt der Provinzialverwaltung von Oberschlesien, macht wieder einen vorzüglichen Eindruck. Das mit Bildern geschmückte Kalendarium sowie der Leitartikel von Landrat Dr. Urbanek: Das Recht ist eine Waffe, gemahnen an die zehnjährige Wiederkehr des oberschlesischen Abstimmungskampfes, der Oberschlesien unter schweren Wunden für unsere deutsche Heimat gerettet hat. Landesrat Ehrhardt schreibt über die wirtschaftliche Zukunft Oberschlesiens, und Oberregierungsrat Puschmann erzählt aus der Tätigkeit der oberschlesischen Arbeitsämter. Über oberschlesische Wirtschafts- und Verkehrsfragen berichten die Aufsätze von Dr. Penkert über die oberschlesische Zinkindustrie, von Dr. Kretschmer über die Oderhäfen Cosel und Oppeln und von Präsident Wawrzik über die Kraftpost in Oberschlesien. Zahlreiche heimatkundliche und -geschichtliche Beiträge, drei Novellen von Jitschin, Hayduk und Schulze, Verzeichnisse, Vereinsregister, Merkblätter und Abbildungen vervollständigen den Inhalt des Kalenders. Hervorzuheben sind noch die von Dr. Gralka gesammelten statistischen Unterlagen, die ein wertvolles Hilfsmittel für die Vertretung oberschlesischer Interessen nach außen hin darstellen.

Im ganzen genommen bietet der Inhalt des oberschlesischen Heimatkalenders ein zutreffendes Bild von den Sorgen und Interessen unserer oberschlesischen Heimat. Eine möglichst weite Verbreitung des Kalenders ist nur zu wünschen.

SCHMIDT, OTTO: DER ALTEN WOHNUNG EIN NEUES GESICHT. Mit über 100 Abbildungen im Text und vier Plänen als Anhang. 80 S. Oktav. Kartoniert. Erschienen in der Reihe „Neue - Hauswirtschaft - Bücher". 4,80 RM. K. Thienemanns Verlag, Stuttgart.

Eine neue Wohnung im Neubau mit neuen Möbeln neuzeitlich einzurichten ist — sofern man Geld hat — nicht schwer, aber einer alten Wohnung im alten Haus ein neues Gesicht zu geben — und noch dazu mit wenig Geld — das ist ein großes Kunststück. Dazu wird dieses Buch helfen. Der Verfasser zeigt in fröhlichem Plauderton an Hand zahlreicher Abbildungen, wie man's macht und was es kostet. Alle Fragen, die eine Veränderung der Einrichtung betreffen, werden ebenso gründlich und ausführlich behandelt wie diejenigen der Ausstattung und baulichen Gestaltung. In vielen Fällen kann man ja schon durch Umstellung einzelner Möbel oder durch andere Einteilung der vorhandenen Zimmer ungeahnte Wirkungen erreichen. Es kommt aber in diesem Buch nicht so sehr auf Stil- und ästhetische Fragen an als vielmehr auf den praktischen Gesichtspunkt: Was läßt sich verbessern, das heißt, was kann man in der Einrichtung oder durch Anlage technischer Erleichterungen verändern, damit die Frau von aller vermeidbaren Arbeit und vor allem von unnötigem Reinemachen entlastet wird? Es gilt nicht mehr, in einem verstaubten Museum oder einer vornehmen Pracht zu wohnen, sondern auch bei beschränkten Mitteln sich ein Heim zu schaffen, das in erster Linie zum Arbeiten wie zum Ausruhen und zur Erholung wirklich völlig auf das, was alle Mitglieder der Familie brauchen, zugeschnitten ist. Die vielen Skizzen, ausgeführte Beispiele, veranschaulichen eine Fülle von Anregungen für Etagenwohnungen, alte Häuser und alte Villen sowohl für städtische wie für ländliche Verhältnisse. Das Buch ist wegweisend im höchsten Grad und wird gerade durch den starken Hinweis auf den Wert der alten Wohnungen und die verhältnismäßig einfachen Möglichkeiten, diese Werte bedeutend zu steigern, außerordentlich heilsam wirken. Wir empfehlen ferner aus der gleichen Bücherreihe Neue - Hauswirtschaft - Bücher: Freund: Hausfrau, hilf dir selbst. — Gilbreth: Heim und Arbeit. — Kollitsch: Tippen und doch — mein eigener Koch. — Mar: Hausarbeit als Gymnastik. — Wolffheim: Kinderspiel und Kinderarbeit. — Ziegelmayer: Gifte und Vergiftungen im Haushalt. Alle diese Bände sind aus der Praxis entstanden und zeichnen sich durch Sachlichkeit, Klarheit und Billigkeit aus.

WESTERMANNS MONATSHEFTE. Aus dem Inhalt des Novemberheftes: Pietro - Angelina. Von Ernst Zahn. Erlösung. Von Behrends. Berliner Kaffeehäuser von heute. Von Stieler. Erinnerungen an Siegfried Wagner. Von Franz Stassen. Würzburg. Von Ludwig Bäte. Berühmte Räuberfrauen. Von Eberlein. Oberschwäbisches Volksleben zu Anfang des vorigen Jahrhunderts. Von Schefold. Erinnerungen eines Sammlers. Von Dr. Hubert Wilm. Alte Sage. Von Hippel. Und sah die Sterne . . . Von Mostar. Die Blumen der Luft. Von Friedrich Schnack. Die alten Gläser. Von Tiebel-Waren. Pfauen. Von Hans Volker Hyan. Etwas vom täglichen Brot. Von Dr. Martin Faßbender. Die Schwester. Von Lili von Baumgarten. Dramatische Rundschau. Der Regenbogen. Hans Thoma. Von Syoka. Literarische Rundschau. Photo-Ecke. Allerleirauh. Rätsel-Ecke.

Verlag: Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H., Oppeln. Herausgeber: Dr. Immenkötter, Oppeln und Regierungsbaumeister Treuge, Breslau. Verantwortlich für den Anzeigenteil: J. Ast, Breslau, Gabitzstraße 91. Telefon-Anschluß 73934. Kommissionsverlag Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich), Breslau I, Herrenstraße 20.